

TRIBUNALE CIVILE DI SPOLETO

Sezione Esecuzioni Immobiliari

Presidente Giudice dell'Esecuzione Dott. Alberto Cappellini

R.G.E. Nr. 157/2021

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Perizia di stima dei beni oggetto del pignoramento

Parti in causa:

Creditore procedente

- BANCA DI BUONCONSIGLIO 4 SRL E PER ESSA PRELIOS CREDIT SERVICING SPA QUI RAPPRESENTATA DA PRELIOS CREDIT SOLUTIONS SPA IN SOSTITUZIONE DI CREDITO COOPERATIVO DELL'UMBRIA E DEL VELINO SOCIETÀ COOPERATIVA

Debitori

-

Esperto Incaricato C.T.U.

Geom. Sandro Giontella

INDICE

Capitolo 1 - Nomina dell'esperto e quesiti	Pag. 3
Capitolo 2 - Operazioni peritali	Pag. 6
Capitolo 3 - Risposte ai quesiti	Pag. 8
Introduzione	Pag. 8
16. Formazione dei lotti	Pag. 8
1. Completezza del fascicolo	Pag. 9
2. Integrazione della documentazione	Pag. 9
3. Elenco iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli	Pag. 10
4. Vincoli, oneri, spese condominiali	Pag. 16
5. Diritti demaniali	Pag. 17
6. Formalità, vincoli e oneri che saranno cancellati	Pag. 17
7. Descrizione degli immobili	Pag. 17
8. Conformità descrizione dei beni riferita al pignoramento	Pag. 32
9. Situazione catastale	Pag. 32
10. Utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico	Pag. 33
11. Conformità della costruzione	Pag. 33
12. Stato di possesso dei beni	Pag. 35
13. Certificati presso gli uffici dello stato civile	Pag. 35
14. Provvedimento di assegnazione della casa coniugale (eventuale).....	Pag. 36
15. Caratteristiche impianti	Pag. 36
17. Stima degli immobili	Pag. 36
18. Pignoramento immobili pro-quota	Pag. 42
19. Pignoramento immobili solo nuda proprietà o solo usufrutto (eventuale)	Pag. 44
20. Caso di immobili abusivi non sanabili (eventuale)	Pag. 44
Capitolo 4 – Conclusioni	Pag. 45
Elenco allegati	Pag. 46
Fascicoli di vendita	Pag. 47

Relazione di consulenza tecnica d'ufficio relativa all'Esecuzione Immobiliare R.G.E. n. 157/2021 promossa da: **BANCA DI BUONCONSIGLIO 4 SRL E PER ESSA PRELIOS CREDIT SERVICING SPA QUI RAPPRESENTATA DA PRELIOS CREDIT SOLUTIONS SPA IN SOSTITUZIONE DI CREDITOCOOPERATIVO DELL'UMBRIA E DEL VELINO SOCIETÀ COOPERATIVA** contro

1. Nomina dell'esperto e quesiti.

Con provvedimento del 20/07/2022 (**allegato n.1**) il Sig. Giudice dell'Esecuzione Dott. Simone Salcerini (poi sostituito dal Dott. Alberto Cappellini in data 30/11/2022), nominava, quale Esperto estimatore dell'esecuzione immobiliare in oggetto, il sottoscritto Geom. Sandro Giontella, con studio professionale in Spoleto Via Paolo Schiavetti Arcangeli n.7, regolarmente iscritto nell'Albo dei Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Perugia con il numero 3641 e nell'Albo dei Consulenti Tecnici di questo Tribunale, con invito a depositare dichiarazione di giuramento da comunicare telematicamente fino a cinque giorni prima del 29/09/2022, data dell'udienza di giuramento svolta senza presenza delle parti e del c.t.u.

Il sottoscritto c.t.u. depositava dichiarazione di giuramento in data 16/09/2022; l'incarico ricevuto era il seguente:

QUESITI

- 1) verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione ex art. 567 c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri Immobiliari) segnalando immediatamente al giudice e al creditore procedente i documenti e gli atti mancanti o inidonei;
- 2) provveda quindi subito all'integrazione: in particolare acquisisca ove non depositati: 1) planimetria catastale e planimetria allegata all'ultimo progetto approvato o alla concessione in sanatoria; 2) anche se anteriore al ventennio, copia integrale del titolo di provenienza al debitore dell'immobile pignorato;
- 3) predisponga l'elenco delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali) gravanti sul bene, ivi compresi: i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso, i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico, ovvero di natura paesaggistica e simili, atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa al coniuge, altri pesi o limitazioni d'uso (oneri reali, servitù, uso, abitazione, obbligazioni propter rem ecc.);
- 4) accerti l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale, nonché eventuali spese condominiali insolute relative all'ultimo biennio (stante il disposto dell'art. 63 secondo comma disp. att. c.c.);
- 5) rilevi l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici, evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;
- 6) riferisca dell'esistenza di formalità, vincoli e oneri che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente (tra cui iscrizioni, pignoramenti e altre trascrizioni pregiudizievoli), indicando i costi a ciò necessari;
- 7) descriva, previo necessario accesso all'interno, l'immobile pignorato indicando: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno; caratteristiche interne ed esterne; superficie commerciale in mq; altezza interna utile; superficie commerciale in mq; esposizione; condizioni

di manutenzione; confini (nel caso di terreni); dati catastali attuali; eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni. Qualora si tratti di più immobili pignorati, fornisca la descrizione analitica di ciascuno dei beni compresi nel lotto (un paragrafo per ciascun immobile; appartamento, capannone ecc);

- 8) accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini nel caso di terreni) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità:
 - a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione;
 - b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene;
 - c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile; in quest'ultimo caso rappresenti la storia catastale del compendio pignorato;
- 9) proceda, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate, anche senza il consenso del proprietario;
- 10) indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale, acquisendo, nel caso di terreni, il certificato di destinazione urbanistica;
- 11) indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico-edilizia, descriva dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dica se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile ed i relativi costi, assumendo informazioni presso gli uffici comunali competenti; verifichi l'esistenza di eventuali oneri concessori non pagati;
- 12) accerti lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato;
ove il bene sia occupato da terzi in base a contratto di affitto o locazione, verifichi la data di registrazione, la scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio; in caso di beni di natura agricola, e comunque in genere, lo stimatore assumerà informazioni presso il debitore, il terzo occupante, i vicini o le associazioni di categoria, effettuando ricerche presso l'Ufficio del Registro con il nominativo ottenuto attraverso le informazioni assunte;
- 13) alleggi, avendone fatto richiesta presso i competenti uffici dello stato civile, il certificato di stato libero o l'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio degli esecutari titolari degli immobili pignorati (nel caso in cui non sia noto il Comune in cui è stato contratto il matrimonio, tale luogo sarà desunto dal certificato di matrimonio richiedibile nel Comune di residenza); in caso di convenzioni matrimoniali particolari (non di semplice convenzione di separazione dei beni) acquisisca copia delle stesse presso i competenti uffici;
- 14) ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale (verificando se lo stesso è stato trascritto in favore del coniuge assegnatario);
- 15) precisi le caratteristiche degli impianti elettrico, idrico, termico, precisando la loro rispondenza alla vigente normativa e, in caso contrario, i costi necessari al loro adeguamento;
- 16) dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti. Provveda, in quest'ultimo caso, alla loro formazione, possibilmente rispettando la tipologia complessiva del bene come originariamente acquistato dal debitore esecutato (appartamento con garage e soffitta; villetta; ecc.) e comunque evitando eccessive frammentazioni in lotti (le quali possono anche determinare una perdita di valore del compendio). In ogni caso descriva le vie di accesso (pedonale e carroia) ai lotti (passaggio pedonale e/o carroia sugli altri lotti, o su beni di terzi) evitando la creazione di lotti interclusi e redigendo apposita planimetria esplicativa. Qualora abbia formato più lotti, verifichi se gli impianti elettrico, idrico, termico risultano o meno in comune ai vari lotti, e se risultano in comune indichi le spese necessarie per la loro separazione;
- 17) determini il valore dell'immobile considerando lo stato di conservazione dello stesso e come opponibili alla procedura i soli contratti di locazione; quanto ai provvedimenti di assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile alla procedura solo se trascritta in

data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, in questo caso l'immobile verrà valutato tenendo conto che l'immobile resterà nel godimento dell'ex coniuge e dei figli fino al raggiungimento dell'indipendenza economica - presumibilmente 28 anni - dell'ultimo dei figli) ed applicando, dopo aver determinato il valore del bene, un abbattimento forfettario (indicativamente del 15-20%), in considerazione dell'assenza di garanzia per vizi, della differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, e di quanto suggerito dalla comune esperienza circa le differenze tra libero mercato e vendite coattive;

18) se l'immobile è pignorato solo pro-quota:

- dica se esso sia divisibile in natura e proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro.

In tal caso l'esperto dovrà verificare ed analiticamente indicare le iscrizioni e trascrizioni presenti anche sulle quote non pignorate: in caso di terreni, proponga in allegato alla perizia un'ipotesi di frazionamento, e solo una volta intervenuta l'approvazione da parte del giudice, sentite le parti, proceda alla conseguente pratica, anche senza il consenso del proprietario, allegando i tipi debitamente approvati dall'Ufficio competente;

- proceda, in caso contrario, alla stima dell'intero, esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c.; fornisca altresì la valutazione della sola quota, quale mera frazione del valore stimato per l'intero immobile;

19) nel caso di pignoramento della sola nuda proprietà o del solo usufrutto determini il valore del diritto pignorato applicando i coefficienti fiscali al valore stimato dell'intero;

20) nel caso di immobili abusivi e non sanabili indichi il valore del terreno".

Il giudice all'udienza del 29/09/2022, preso atto dell'accettazione dell'incarico da parte del CTU, concedeva il termine di giorni 150 dall'inizio delle operazioni peritali per il deposito della perizia; termine che veniva in seguito prorogato al 17/07/2023.

2. Operazioni peritali.

In ottemperanza all'incarico ricevuto, si procedeva in primo luogo ad un accurato esame della documentazione allegata al fascicolo informatico del Tribunale e alla verifica della sua completezza, ex art. 567 c.p.c.

In data 07/10/2022 si è provveduto a inviare comunicazione scritta a mezzo raccomandata con ricevuta di ritorno agli esecutati, contenente la data di inizio delle operazioni peritali, fissata per il giorno 03 novembre 2022 alle ore 9,30, con accesso agli immobili oggetto di stima (**allegato n.2/a**).

Al legale della parte procedente, tale comunicazione è stata inviata via P.E.C., nella stessa data (**allegato n.2/b**).

Le suddette comunicazioni sono state regolarmente ricevute da tutti i destinatari, ad eccezione dell'esecutato (allegato n.2/a-b).

Prima del sopralluogo, per via telematica, il sottoscritto si procurava tutta la documentazione catastale riguardante gli immobili: visure, estratti di mappa (vax) e planimetrie degli immobili; un'unica planimetria non è risultata reperibile, come verrà spiegato in seguito (**allegato n.3**).

Come stabilito, il 03 novembre 2022 alle ore 9,30 è avvenuto il sopralluogo in Montefalco Loc. Colle San Clemente, alla presenza dell'esecutato, sig. [redacted]; in tale occasione è stata effettuata una ricognizione di tutti gli immobili ed iniziato i rilievi, ma, dato il numero di fabbricati da analizzare, si è deciso di rimandare per il completamento, ad un successivo sopralluogo da effettuarsi una volta procurate tutte le planimetrie; il secondo sopralluogo è poi avvenuto in data 30/03/2023.

Sono state effettuate le misurazioni dei fabbricati, al fine di redigere le planimetrie dello stato attuale (**allegato n.7**), realizzata una accurata documentazione fotografica (**allegato n.8**) e raccolte tutte le informazioni utili a poter dettagliare lo stato di fatto e la consistenza degli stessi.

In entrambe le circostanze, lo scrivente provvedeva a stilare un verbale (**allegato n.4**), sottoscritto dai presenti.

In data 18/01/2023 si inoltrava via PEC all'ufficio urbanistica del Comune di Montefalco richiesta di accesso agli atti per la visione delle pratiche edilizie che hanno riguardato tutti i fabbricati; accesso che poi veniva eseguito il giorno 08/02/2023 (**allegato n.6**).

In data 16/03/2023 si è richiesto il certificato di destinazione urbanistica dei terreni siti nel Comune di Montefalco; certificato poi ritirato in data 12/04/2023 (**allegato n.10**).

Sono state richieste le copie degli atti di provenienza degli immobili agli studi notarili dei notai in attività; gli atti stipulati dai notai ritirati dall'attività sono state procurate presso gli Archivi Notarili Distrettuali di Perugia e Terni (**allegato n.5**).

In data 03/04/2023 si è richiesto via email agli uffici dello stato civile dei Comuni di Montefalco e Foligno l'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio di un esecutato e di stato libero dell'altro (**allegato n.14**).

Il giorno 20/04/2023 si accedeva all'Agenzia delle Entrate, ufficio di Spoleto per eseguire ispezione ipotecaria relativa ai beni oggetto di pignoramento (**allegato n.11**).

Esaminate le risultanze di tutte le indagini effettuate, preso atto dei luoghi e della documentazione reperita, è stato possibile predisporre la presente perizia di stima, rispondendo esattamente e in sequenza ai quesiti posti in sede di giuramento incarico.

3. Risposte ai quesiti.

Introduzione

Il compendio è costituito da più immobili, ben distinti tra di loro, posti in luoghi diversi e con quote di proprietà pignorate differenti; stante ciò, lo scrivente individuerà più lotti, i quali risultano essere già formati naturalmente e il relativo quesito viene anticipato all'inizio della perizia.

Di seguito, rispondendo punto per punto agli altri quesiti posti, ci saranno considerazioni comuni a tutti gli immobili, oppure specifiche per ciascuno di essi; in tal caso saranno distinte in base a ciascun lotto.

Quesito n.16)

dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti. Provveda, in quest'ultimo caso, alla loro formazione, possibilmente rispettando la tipologia complessiva del bene come originariamente acquistato dal debitore esecutato (appartamento con garage e soffitta; villetta; ecc.) e comunque evitando eccessive frammentazioni in lotti (le quali possono anche determinare una perdita di valore del compendio). In ogni caso descriva le vie di accesso (pedonale e carroia) ai lotti (passaggio pedonale e/o carroia sugli altri lotti, o su beni di terzi) evitando la creazione di lotti interclusi e redigendo apposita planimetria esplicativa. Qualora abbia formato più lotti, verifichi se gli impianti elettrico, idrico, termico risultano o meno in comune ai vari lotti, e se risultano in comune indichi le spese necessarie per la loro separazione;

Si procede alla formazione dei lotti di vendita; gli immobili sono già divisi, di fatto e catastalmente, non occorre fare operazioni particolari e si rispetta la tipologia dei beni; ciò non determinerà perdite di valore, sarà anzi più semplice la loro messa in vendita:

- LOTTO 1** Abitazione in Comune di Montefalco località Colle San Clemente n. 8 distinta al catasto dei fabbricati al foglio 23 particella 40 e particella 41 sub 1 graffate, con adiacente terreno distinto al catasto dei terreni al foglio 23 particella 38;
- LOTTO 2** Appartamento in Comune di Montefalco località Colle San Clemente n. 28 distinto al catasto dei fabbricati al foglio 12 particella 173 sub 3;
- LOTTO 3** Abitazione in Comune di Montefalco località Colle San Clemente n. 28 formata da due unità immobiliari distinte al catasto dei fabbricati al foglio 12 particella 171 sub 1 e 171 sub 2, con annesso locale rimessa distinto al catasto fabbricati al foglio 12 particella 314;
- LOTTO 4** Terreni in Comune di Montefalco località Colle San Clemente, distinti al catasto dei terreni al foglio 12 particelle 358, 678 e 679; al foglio 23 particella 109; al foglio 23 particelle 20, 94 e 141; al foglio 23 particelle 83 e 85
- LOTTO 5** Appartamento in Comune di Foligno Via Isolabella n. 1 distinto al catasto dei fabbricati al foglio 200 particella 49 sub 13 con diritti su ingresso, passaggi e scala condominiali distinti al foglio 200 particella 49 sub 9 e sulla corte comune distinta al foglio 200 particella 997 sub 3;

LOTTO 6

Appartamento in Comune di Foligno Via Isolabella n. 1 distinto al catasto dei fabbricati al foglio 200 particella 49 sub 10 con diritti su ingresso, passaggi e scala condominiali distinti al foglio 200 particella 49 sub 9 e sulla corte comune distinta al foglio 200 particella 997 sub 3.

Quesito n.1)

verifici, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione ex art. 567 c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) segnalando immediatamente al giudice e al creditore procedente i documenti e gli atti mancanti o inidonei;

Da un accurato esame del fascicolo, si desume che è stata allegata la documentazione ex art. 567 c.p.c., che risulta completa ed idonea essendo presente il certificato notarile prodotto dal notaio Giulia Barbagallo di Palermo, attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari.

Quesito n.2)

provveda quindi subito all'integrazione: in particolare acquisisca ove non depositati: 1) planimetria catastale e planimetria allegata all'ultimo progetto approvato o alla concessione in sanatoria; 2) anche se anteriore al ventennio, copia integrale del titolo di provenienza al debitore dell'immobile pignorato;

Per via telematica sono state prelevate le planimetrie catastali disponibili degli immobili (**allegato n. 3**);
Lotto 1 – non è stato possibile acquisire la planimetria dell'immobile nel Comune di Montefalco Loc. Colle San Clemente Foglio 23 particella 40 – particella 41 sub 1 poiché, a richiesta, è risultata planimetria non rilasciabile; si è provveduto a depositare istanza all'Agenzia delle Entrate di Perugia, Area servizi catastali, per richiedere la scannerizzazione della planimetria ed inserimento in visura, ottenendo risposta negativa in quanto non reperibile;

Lotti 2 e 3 – planimetrie acquisite;

Lotti 5 e 6 – non esistono le planimetrie catastali attuali dell'immobile in Foligno via Isolabella poiché l'immobile è collabente e rappresentato solamente per l'individuazione delle unità immobiliari presenti, in elaborato planimetrico scala 1:500.

Si sono ottenuti i seguenti titoli di provenienza:

Lotto 1 – Atto di vendita notaio Carbonari Elisabetta repertorio n. 4380 del 25/05/2007;

Lotto 2 – Atto di vendita Notaio Frillici Angelo repertorio 42493 del 29/12/1986;

Lotto 3 – Atto di compravendita Notaio Frillici Angelo repertorio 61326 del 30/12/1989;

Atto di rettifica Notaio Frillici Angelo repertorio 101742 del 10/06/1995;

Lotto 4 – Atto di compravendita notaio Angelini Rota Carlo repertorio n. 28104 del 07/06/1975;

Atto di compravendita notaio Angelini Rota Carlo repertorio n. 35479 del 22/09/1978;

Altri terreni provengono da successione di

Lotti 5 e 6 – Atto cessione di diritti notaio Lupidi Leonardo repertorio n. 191 del 25/05/2007;
Atto di permuta notaio Boemi Giuseppe repertorio n. 65001 del 25/01/2021.

(allegato n. 5).

Nell'accesso agli atti al Comune di Montefalco, Ufficio Tecnico, si sono acquisite le planimetrie degli immobili allegate agli ultimi titoli edilizi rilasciati:

Lotto 1 - Permesso di Costruire n. 36 del 06/06/2011;

Lotto 2 – Concessione Edilizia in sanatoria n. 96 del 18/02/1991;

Lotto 3 – Concessione Edilizia n. 14 dell'01/02/1990;

Lotti 5 e 6 – relativamente agli immobili in oggetto, trattasi di unità immobiliari ricomprese in un edificio, sito all'interno del centro storico di Foligno, antecedente all' 01/09/1967; successivamente non sono stati presentati progetti per interventi edilizi, né richiesto sanatorie.

Di recente, in data 14/03/2023, è stato avviato l'iter di presentazione di progetto di riparazione dei danni del sisma del 2016 e ristrutturazione, essendo l'immobile totalmente inagibile con Ordinanza decretata dal Sindaco.

Le planimetrie che vengono allegate si riferiscono alla documentazione di progetto fornita dal tecnico incaricato; anche se il progetto non è ancora stato approvato, quanto meno, le planimetrie rappresentano la consistenza delle unità immobiliari interessate, anche in considerazione che non esistono quelle catastali, in quanto unità immobiliari collabenti.

(allegato n. 6).

Quesito n.3)

predisponga l'elenco delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali) gravanti sul bene, ivi compresi: i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso, i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico, ovvero di natura paesaggistica e simili, atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa al coniuge, altri pesi o limitazioni d'uso (oneri reali, servitù, uso, abitazione, obbligazioni propter rem ecc.);

Per quanto riguarda la **storia ventennale** degli immobili si rimanda alle certificazioni notarili prodotte dal notaio dott.ssa Giulia Barbagallo, che si riassume:

immobili nel Comune di **Montefalco (PG)**

- Immobile in Comune di MONTEFALCO (PG) Catasto FABBRICATI Foglio 23 Particella 40 graff. Particella 41 Subalterno 1 categoria A/6 vani 4; (**lotto 1**)

Immobile in Comune MONTEFALCO Catasto TERRENI Foglio 23 Particella 38 terreno seminativo di 350 mq; (**lotto 1**)

sono pervenuti a [redacted] in piena proprietà per la quota di 1/2, per averlo acquistato il solo [redacted] per la quota di 1/1 in comunione legale dei beni con il coniuge, per atto di compravendita del 25/05/2007 Numero di repertorio 4380/1416 Notaio CARBONARI ELISABETTA

Al Fusetti gli immobili erano pervenuti per successione legittima in morte di

F. deceduto in data

dichiarazione di successione presentata in data 14/11/2001 n. 92 vol. 555 trascritta in data 14/09/2002 ai nn. 3973/2955.

- Immobile in Comune di MONTEFALCO (PG) Catasto FABBRICATI Foglio 12 Particella 173 Subalterno 3 categoria A/3 vani 6,5; **(lotto 2)**
è pervenuto a [redacted] in piena proprietà per la quota di 1/2, per averlo acquistato il solo [redacted] per la quota di 1/1 in comunione legale dei beni con il coniuge, per atto di compravendita del 29/12/1986 rep. 42493 in notaio Angelo Frillici di Foligno trascritto in data 28/01/1987 ai nn. 325/286 da potere di [redacted]
- Immobile in Comune MONTEFALCO Catasto TERRENI Foglio 23 Particella 20 terreno seminativo di 2900 mq; immobile in Comune MONTEFALCO Catasto TERRENI Foglio 23 Particella 94 terreno di varia natura di 9340 mq; Immobile in Comune MONTEFALCO Catasto TERRENI Foglio 23 Particella 141 terreno di varia natura di 4360 mq; **(lotto 4)**
sono pervenuti a [redacted] in piena proprietà per la quota di 3/20 quali beni personali, in parte (per la quota di 1/20) per successione in morte di [redacted]
[redacted] deceduto in data 18/09/1999
dichiarazione di successione presentata in data 17/03/2000 n. 49 vol. 542 trascritta in data 28/04/2001 ai nn. 1770/1332; in parte (per la quota di 1/10) per successione in morte di [redacted]
[redacted] deceduto in data 12/06/2004 dichiarazione di successione presentata in data 10/06/2005 n. 71 vol. 578 trascritta in data 14/07/2005 ai nn. 3745/2237.
- Immobile in Comune di MONTEFALCO (PG) Catasto FABBRICATI Foglio 12 Particella 314 categoria C/6 mq 15; **(lotto 3)**
è pervenuto a [redacted] in piena proprietà per la quota di 1/6, per averlo acquistato il solo [redacted] per la quota di 1/3 in comunione legale dei beni con il coniuge, per atto di [redacted]

compravendita dei 30/12/1989 rep. 61326/14493 in notaio Angelo Frillici di Foligno trascritto in data 24/01/1990 ai nn. 536/437 da potere di

- Immobile in Comune MONTEFALCO Catasto TERRENI Foglio 23 Particella 83 terreno pascolo arborato di 730 mq; immobile in Comune MONTEFALCO Catasto TERRENI Foglio 23 Particella 85 terreno uliveto di 5345 mq; **(lotto 4)**

sono pervenuti a piena proprietà per la quota di 3/10 quale bene personale, in parte (per la quota di 1/10) per successione in morte di Nata il fiscale

ceduta in data dichiarazione di successione presentata in data 17/03/2000 n.49 vol. 542 trascritta in data 28/04/2001 ai nn. 1770/1332; in parte (per la quota di 1/5) per successione in morte di

1 dichiarazione di successione presentata in data 10/06/2005 n.71 vol. 578 trascritta in data 14/07/2005 ai nn. 3745/2237.

quota di spettanza degli immobili era pervenuta per atto di cessione di diritti e divisione del 15/03/1984 rep. 46846/7068 in notaio Fabio Sacchi di Foligno trascritto in data 14/04/1984 ai nn. 1500/1110 da potere di

- Immobile in Comune di MONTEFALCO (PG) Catasto FABBRICATI Foglio 12 Particella 171 subalterno 1 categoria A/4 vani 2,5; **(lotto 3)**

è pervenuto a nuda proprietà in comunione legale dei beni con il coniuge per la quota di 1/4 ciascuno, (NB. non risulta trascritto alcun atto ma dalle risultanze catastali risulta pervenuto per atto in Notaio Frillici del 10/06/1995 rep_101742 reg.to a Foligno il 15/06/1995 al n.902).

- Immobile in Comune di MONTEFALCO (PG) Catasto FABBRICATI Foglio 12 Particella 171 subalterno 2 categoria A/4 vani 4; **(lotto 3)**

è pervenuto a in nuda proprietà per la quota di 1/4, per averlo acquistato il solo per la quota di 1/2 in comunione legale dei beni con il coniuge, per atto di compravendita del 30/12/1989 rep. 61326/14493 in notaio Frillici Angelo trascritto in data 24/01/1990 ai nn. 536/437 da potere di (L'usufruttuario 16/2004)

- Immobile in Comune MONTEFALCO Catasto TERRENI Foglio 23 Particella 109 terreno uliveto di 2880 mq; **(lotto 4)**

è pervenuto a n piena proprietà per la quota di 1/1, per atto di compravendita del 07/06/1975 Numero 28104/2762 Notaio Angelini Rota Carlo di Trevi, trascritto in data 03/07/1975 ai nn. - /1300 da potere di

Arri

2.

- Immobile in Comune MONTEFALCO Catasto TERRENI Foglio 12 Particella 358 terreno seminativo arborato di 550 mq; immobile in Comune MONTEFALCO Catasto TERRENI Foglio 12 Particella 678 terreno uliveto di 1919 mq; immobile in Comune MONTEFALCO Catasto TERRENI Foglio 12 Particella 679 terreno uliveto di 31 mq; **(lotto 4)**
sono pervenuti a n piena proprietà per la quota di 1/1, per atto di compravendita del 22/09/1978 rep. 35479/4657 in notaio Angelini Rota Carlo di Trevi, trascritto in data 20/10/1978 ai nn. 3287/2367 da potere di

Formalità pregiudizievoli:

- TRASCRIZIONE NN. 3190/2328 del 14/09/2020 - Verbale di pignoramento del 13/01/2020 Numero di repertorio 41/2018 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI SPOLETO di SPOLETO (PG), a favore di

contr

per gli immobili sopra descritti e alle quote di proprietà possedute.

- TRASCRIZIONE NN. 5542/4487 del 17/12/2021 - Verbale di Pignoramento immobiliare del 02/12/2021 Numero di repertorio 1286 Autorità emittente U.N.E.P. C/O TRIBUNALE DI SPOLETO (PG), a favore di BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DELL'UMBRIA E DEL VELINO SOCIETA' COOPERATIVA Sede SPELLO (PG) Codice fiscale 00228700548 richiedente BANCA DI CREDITO COOP. DELL'UMBRIA E DEL VELINO Indirizzo PIAZZA DELLA PACE, 1 – SPELLO, (

per gli

immobili sopra descritti e alle quote di proprietà possedute.

immobili nel Comune di Foligno (PG)

- Immobile in Comune di FOLIGNO Catasto FABBRICATI Foglio 200 Particella 49 Subalterno 10 unità collabenti, in piena proprietà per la quota di 1/1;
Immobile in Comune FOLIGNO Catasto FABBRICATI Foglio 200 Particella 997 Subalterno 3 area urbana di 78 mq, in piena proprietà per la quota di 1/4;

- Immobile in Comune di FOLIGNO Catasto FABBRICATI Foglio 200 Particella 49 Subalterno 9 unità collabenti, in piena proprietà per la quota di 1/4;

sono pervenuti a (lotto 6)

1.1 In parte, per la quota di 3/16 di tutti gli immobili, per atto di compravendita del 27/12/2014 Numero di repertorio 191/99 Notaio LUPIDI LEONARDO di GUBBIO (PG) trascritto in data 12/01/2015 ai nn. 514/430 da potere di

f

f

1.2. In parte, per la quota di 22/48 dell' immobile Foglio 200 Particella 49 Subalterno 10 e per la quota di 3/48 immobile Foglio 200 Particella 997 Subalterno 3 e Foglio 200 Particella 49 Subalterno 9, per atto di permuta del 25/01/2021 Numero di repertorio 65001/23256 Notaio BOEMI GIUSEPPE di FOLIGNO (PG) trascritto in data 04/02/2021 ai nn. 2957/2233 da potere di

1.3. In parte, per la quota di 9/48 dell' immobile Foglio 200 Particella 49 Subalterno 10, per atto di permuta del 25/01/2021 Numero di repertorio 65001/23256 Notaio BOEMI GIUSEPPE di FOLIGNO (PG) trascritto in data 04/02/2021 ai nn. 2958/2234 da potere

gli immobili erano pervenuti.

1.4. In parte, per la quota di 8/48 dell' immobile Foglio 200 Particella 49 Subalterno 10, per atto di permuta del 25/01/2021 Numero di repertorio 65001/23256 Notaio BOEMI GIUSEPPE di FOLIGNO (PG) trascritto in data 04/02/2021 ai nn. 2959/2235 da potere di

- Immobile in Comune di FOLIGNO Catasto FABBRICATI Foglio 200 Particella 49 Subalterno 13 unità collabenti, in piena proprietà per la quota di 1/2;

Immobili in Comune FOLIGNO Catasto FABBRICATI Foglio 200 Particella 997 Subalterno 3 area urbana di 78 mq Foglio 200 Particella 49 Subalterno 9 unità collabenti, in piena proprietà per la quota di 6/48;

sono pervenuti a (lotto 5)

- 2.1. In parte, per la quota di 3/16 di tutti gli immobili in comunione legale dei beni con il coniuge

f

per atto di compravendita del 27/12/2014 Numero di repertorio 191/99 Notaio

trascritto in data 12/01/2015 ai nn. 514/430 da potere di

25

2.2. In parte, per la quota di 9/96 dell' immobile Foglio 200 Particella 49 Subalterno 13, per atto di permuta del 25/01/2021 Numero di repertorio 65001/23256 Notaio BOEMI GIUSEPPE di FOLIGNO (PG) trascritto in data 04/02/2021 ai nn. 2958/2234 da potere di

PG) Codice fiscale

- 2.3. In parte, per la quota di 11/48, per atto di permuta del 25/01/2021 Numero di repertorio 65001/23256 Notaio BOEMI GIUSEPPE di FOLIGNO (PG) trascritto in data 04/02/2021 ai nn. 2961/2237 da potere di

f

- 2.4. In parte, per la quota di 4/48 dell' immobile Foglio 200 Particella 49 Subalterno 13, per atto di permuta del 25/01/2021 Numero di repertorio 65001/23256 Notaio BOEMI GIUSEPPE di FOLIGNO (PG) trascritto in data 04/02/2021 ai nn. 2962/2238 da potere di

C

immobili era pervenuta per

successione legittima in morte di

aduto in data 22/12/2012, dichiarazione di successione presentata in data 18/07/2013 n. 1459 vol. 9990 trascritta in data 22/01/2021 ai nn. 1719/1334 e successiva accettazione tacita di eredità del 27/12/2014 Numero di repertorio 191/99 Notaio LUPIDI LEONARDO di GUBBIO (PG) trascritta in data 03/02/2021 ai nn. 2754/2084;

la quota di loro spettanza era pervenuta in parte per atto di compravendita del 27/12/2014 Numero di repertorio 191/99 Notaio LUPIDI LEONARDO di GUBBIO (PG) trascritto in data 12/01/2015 ai nn. 514/430 da potere di

4 il
A

271 R

Formalità pregiudizievoli:

- TRASCRIZIONE NN. 34276/25176 del 15/12/2022 - Verbale di Pignoramento immobiliare del 02/12/2021 Numero di repertorio 1286 Autorità emittente U.N.E.P. C/O TRIBUNALE DI SPOLETO (PG). a favore di BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DELL'UMBRIA E DEL VELINO SOCIETA' COOPERATIVA Sede SPELLO (PG) Codice fiscale 00228700548 richiedente BANCA DI CREDITO COOP. DELL'UMBRIA E DEL VELINO Indirizzo PIAZZA DELLA PACE, 1 - SPELLO contro

per gli immobili sopra descritti e alle quote di proprietà possedute.

Il sottoscritto in data 20/04/2023 ha verificato presso l'Agenzia delle Entrate servizio di Pubblicità Immobiliare di Spoleto, se fossero state iscritte altre formalità sull'immobile.

Come riportato nell'ispezione ipotecaria (**allegato n. 11**), in data 20/12/2022 al numero di repertorio 97/2022, è stata registrata sentenza dichiarativa di fallimento della ditta

Alla data della presente perizia, sui beni **non risultano** altre iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli; né vincoli derivanti da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria; di carattere storico-artistico, di natura paesaggistica e simili; unica eccezione in quest'ultimo punto è il fabbricato di cui al **lotto 1** che è ubicato in zona vincolata di cui al D.Lgs. n.42 del 22 gennaio 2004 – Titolo III.

Non risultano altresì atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura; convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione casa al coniuge, altri pesi o limitazioni d'uso.

Quesito n.4)

accerti l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale, nonché eventuali spese condominiali insolute relative all'ultimo biennio (stante il disposto dell'art. 63 secondo comma disp. att. c.c.);

Dalle informazioni acquisite **non** esiste per nessuno dei fabbricati, oggetto di pignoramento, nessuna gestione condominiale e nessun amministratore; le parti comuni presenti sono regolate come per legge.

Non risultano spese straordinarie deliberate o da deliberare, rate condominiali scadute e non pagate.

Si segnala che gli immobili di cui ai **Lotti 2, 5 e 6** sono stati dichiarati inagibili a seguito degli eventi sismici del 2016 nel Centro Italia (**allegato n.9**); sono in corso pratiche con progetto di riparazione danni e ristrutturazione, con richiesta di accesso a contributi pubblici di cui all'Ordinanza 19/2017 del Commissario Straordinario Sisma 2016; alla data odierna e fino alla eventuale autorizzazione inizio lavori e decreto di contributo, non è dato a sapere l'esito delle pratiche, stanziamento di contributi, se sono previsti accollì.

Quesito n.5)

rilevi l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici, evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;

Alla data della presente perizia **non** si segnala l'esistenza di diritti demaniali o di usi civici per alcun immobile.

Quesito n.6)

riferisca dell'esistenza di formalità, vincoli e oneri che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente (tra cui iscrizioni, pignoramenti e altre trascrizioni pregiudizievoli), indicando i costi a ciò necessari;

Per quanto riguarda i costi necessari alla cancellazione delle formalità pregiudizievoli, già indicate al punto 3, si segnala:

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILIARE del 13/01/2020 trascritto in data 14/09/2020 ai numeri 3190/2328**

gravante sui beni pignorati ubicati nel Comune di Montefalco, a favore di

Spese per la cancellazione: € 200,00 per imposta fissa, € 59,00 per bolli, € 35,00 per tassa fissa ipotecaria.

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILIARE del 02/12/2021 trascritto in data 17/12/2021 ai numeri 5542/4487**

gravante sui beni pignorati ubicati nel Comune di Montefalco, a favore di Banca di Credito Cooperativo dell'Umbria e del Velino Società Cooperativa, contr

Spese per la cancellazione: € 200,00 per imposta fissa, € 59,00 per bolli, € 35,00 per tassa fissa ipotecaria.

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILIARE del 02/12/2021 trascritto in data 15/12/2021 ai numeri 34276/25172**

gravante sui beni pignorati ubicati nel Comune di Foligno, a favore di Banca di Credito Cooperativo dell'Umbria e del Velino Società Cooperativa, contr

Spese per la cancellazione: € 200,00 per imposta fissa, € 59,00 per bolli, € 35,00 per tassa fissa ipotecaria.

Per un totale di costi fissi preventivati per la cancellazione delle trascrizioni/iscrizioni pregiudizievoli gravanti sui beni dei **Lotti 1-2-3-4 pari a € 588,00** e dei **Lotti 5-6 pari a € 294,00**

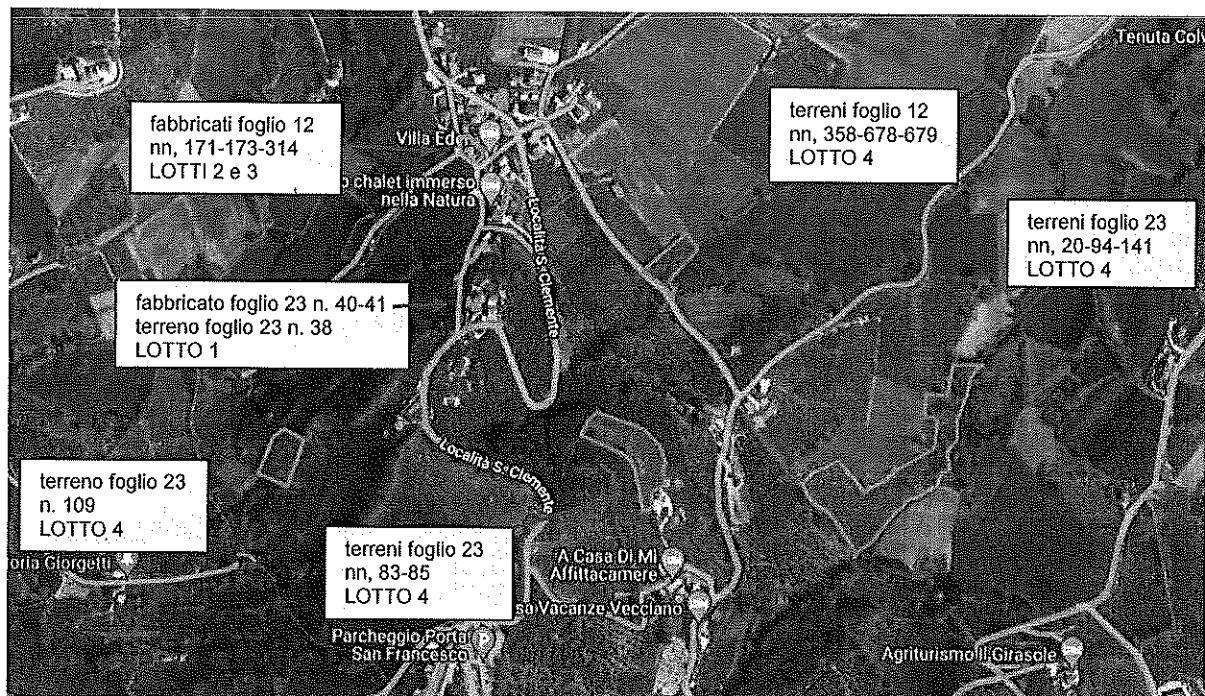
Quesito n.7)

descriva, previo necessario accesso all'interno, l'immobile pignorato Indicando: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno; caratteristiche interne ed esterne; superficie commerciale in mq; altezza interna utile; superficie commerciale in mq; esposizione; condizioni di manutenzione; confini (nel caso di terreni); dati catastali attuali; eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni. Qualora si tratti di più

immobili pignorati, fornisca la descrizione analitica di ciascuno dei beni compresi nel lotto (un paragrafo per ciascun immobile; appartamento, capannone ecc);

Comune di Montefalco Località Colle San Clemente

Vista da Google Maps



Gli immobili del compendio pignorato suddivisi nei **lotti 1-2-3-4** sono ubicati nel Comune di Montefalco in zona Colle San Clemente, la quale è una piccola località di collina immersa nel verde, prevalentemente uliveti e vigneti, campi coltivati più a valle.

E' posta nelle immediate vicinanze del capoluogo di Comune, Montefalco, dove si trovano i servizi di prima necessità.

A circa venti minuti / mezz'ora di auto sono raggiungibili le più grandi città di Foligno e Spoleto.

LOTTO 1

PROPRIETA'

I - Proprietà per 1/1 in regime di comunione dei beni

Al catasto dei fabbricati del Comune di Montefalco:

Foglio	Particella	Sub	Indirizzo	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
23	40 41	1	Case sparse Colle San Clemente n.8 Piano M	-	A/6	1	Vani 4	€ 95,03

STUDIO TECNICO GEOMETRA GIONTELLA SANDRO

Via Paolo Schiavetti Arcangeli, 7 - 06049 SPOLETO (PG) ☎ 0743221004 cell. 3471334742

email: sandro.giontella@gmail.com PEC: sandro.giontella@geopec.it

Al catasto dei terreni del Comune di Montefalco:

Foglio	Particella	Qualità	Classe	Superficie ha are ca			Reddito Dominicale	Reddito Agrario
23	38	SEMINATIVO	3			50	Euro 0,19	Euro 0,23

Trattasi di una porzione di fabbricato abitativo sito nel Comune di Montefalco, Località Colle San Clemente n. 8, che si sviluppa su due piani fuori terra, con adiacente un terreno di pertinenza di mq 50.

Si accede dalla strada comunale; l'immobile affaccia a nord verso Foligno.

Il fabbricato è piuttosto antico e la porzione in questione è stata oggetto di ristrutturazione nel 2011; precedentemente i due piani non erano collegati e si usufruiva della scala esterna per accedere al piano superiore, mentre al piano terra c'era un fondo e una cucina rustica.

In seguito alla suddetta ristrutturazione è stato eseguito il cambio di destinazione al piano terra ed installata una scala a chiocciola interna, cosicché attualmente c'è una zona giorno al piano terra con soggiorno, cucina e bagno; due camere, ripostiglio e w.c. al piano primo.

I pavimenti sono in piastrelle al piano terra e in legno al piano primo; le pareti sono intonacate e tinteggiate, nei bagni maiolicate; il bagno principale è provvisto di vaso, bidet, lavandino e doccia.

Le altezze degli ambienti sono di varie dimensioni

Il tetto è in struttura di legno, con manto di copertura in coppi e sporto di gronda in zampini di legno e pianelle; le facciate hanno muratura mista di pietra e mattoni a vista; le porte d'ingresso sono in ferro, gli infissi di finestre in legno con persiane.

E' stata realizzata una documentazione fotografica esauriente (allegato n. 8).

SUPERFICIE UTILE				
DESTINAZIONE	SUPERFICIE	ALTEZZA	PIANO	ESPOSIZIONE
SOGGIORNO	33,92 mq	mt 2,70	TERRA	-
DISIMPEGNO	1,15 mq	mt 2,55	TERRA	-
BAGNO	4,83 mq	mt 2,55	TERRA	OVEST
CUCINA	8,97 mq	mt 2,55	TERRA	OVEST
CAMERA	11,52 mq	hm. mt 3,20	PRIMO	EST
W.C.	2,15 mq	mt 2,70	PRIMO	-

CORRIDOIO	2,78 mq	mt 2,70	PRIMO	-
CAMERA	11,70 mq	mt 2,90	PRIMO	OVEST
RIPOSTIGLIO	4,86 mq	mt 2,90	PRIMO	-
TOTALE	81,88 mq RESIDENZIALE			

Per il calcolo della superficie commerciale ai fini della stima del bene, lo scrivente utilizza i criteri adottati dalla Borsa Immobiliare dell'Umbria:

Criteri utili per la misurazione degli immobili

I criteri per il computo delle superfici commerciali adottati dalla Borsa Immobiliare dell'Umbria sono quelli sotto esposti.

Per il computo della superficie commerciale degli immobili residenziali e commerciali devono essere considerate:

- la somma delle superfici coperte calpestabili comprensive delle quote delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali;
- le superfici ponderate ad uso esclusivo delle terrazze, balconi, patii e giardini;
- le quote percentuali delle superfici delle pertinenze (balconi, posti auto coperti e scoperti, box, etc.).

Il computo delle superfici inerenti la Superficie Convenzionale Vendibile (Scv), deve essere effettuato con i criteri seguenti:

- a) 100% delle superfici calpestabili;
- b) 100% delle superfici delle pareti divisorie interne e perimetrali sino ad uno spessore massimo di 50 cm;
- c) 50% del Box;
- d) 50% delle superfici delle pareti perimetrali confinanti sino ad uno spessore massimo di 25 mq.

Per il computo delle superfici scoperte, inoltre, devono essere utilizzati i seguenti criteri di ponderazione:

- a) terrazze a livello dell'alloggio, 25%;
 - b) balconi (con vista), 30%;
 - c) balconi e terrazzi, coperti e chiusi su tre lati 35%;
 - d) lastrico solare di copertura, di proprietà ad uso esclusivo, accessibile all'interno dell'alloggio, 15%; accessibile dalla scala condominiale, 5%;
 - e) porticati, patii e scale esterne coperte di accesso all'unità principale, 35%;
 - f) verande dotate di finiture analoghe all'abitazione principale, 80%, veranda non abitabile 60%.
- Inoltre, nel caso di aree scoperte pertinenziali sono previsti e seguenti criteri
- a) giardini di appartamento e edifici a schiera (di uso esclusivo), 10%;
 - b) giardini/parchi di case indipendenti (ville, villini), 15% se con alberi ad alto fusto, altrimenti 10%; con un peso massimo non superiore al 30% della superficie coperta abitabile.

La superficie vendibile che risulta dai suddetti principi è data dal 100% di quella dei vani principali e accessori diretti fino al filo esterno dei muri perimetrali, al lordo delle tramezzature e al lordo dei muri di confine, con i limiti indicati; alla quale si sommano le eventuali superfici accessorie (cantine, soffitte, terrazzi, box, giardino esclusivo, ecc...) moltiplicate per un coefficiente che le omogeneizza alle superfici lorde dei vani principali e accessori diretti.

Lo stesso criterio verrà utilizzato per gli altri immobili.

Il risultato del calcolo delle superficie commerciale del bene è espresso nella seguente tabella

CALCOLO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE						
DESTINAZIONE	SUPERFICIE LORDA *	COEFFICIENTE DI OMOGENEIZZAZIONE	SUPERFICIE CONVENZIONALE VENDIBILE **	PIANO	ALTEZZA	STATO DI MANUTENZIONE
U.I. 40 graffata 41 SUB 1 RESIDENZIALE	115,20 mq	1,00	115,20 mq	TERRA E PRIMO	mt 2,75 media	NORMALE
TOTALE			115,20 mq			

* è data dal 100% delle superfici calpestabili + il 100% delle superfici divisorie interne e perimetrali sino ad uno spessore massimo di 50 cm

+ il 50% delle superfici delle pareti perimetrali confinanti sino ad uno spessore massimo di 25 cm

** Il dato risultante è quello che verrà in seguito utilizzato per la stima.

LOTTO 2

PROPRIETA'

proprietà per 1/1 in comunione

legale

Al catasto dei fabbricati del Comune di Montefalco:

Foglio	Particella	Sub	Indirizzo	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
12	173	3	Case sparse Colle San Clemente n.28 Piano S1-T	-	A/3	2	Vani 6,5	€ 386,05

con diritti sulla corte foglio 12 particella 173 sub 1

L'unità immobiliare in oggetto è un appartamento al piano terra con annesso un fondo al piano seminterrato, in un fabbricato costruito su tre livelli, ubicato nel Comune di Montefalco, Località Colle San Clemente n. 28. Si accede dalla strada comunale; l'immobile affaccia sulle vallate sottostanti.

Il fabbricato è stato costruito in due tempi poiché la porzione di costruzione iniziale è stata ampliata nel 1975; in seguito è stato oggetto di condono edilizio Legge 47/85.

Attualmente l'immobile risulta **inagibile**, essendone stata dichiarata, dal Comune di Montefalco, l'inagibilità totale tramite Ordinanza Sindacale a seguito degli eventi sismici nel Centro Italia del 2016.

E' stato presentato il progetto di riparazione dei danni e miglioramento sismico del fabbricato ai sensi dell'Ordinanza del Commissario Straordinario per la Ricostruzione n. 19/2017; non ancora autorizzato.

L'edificio è in muratura laterizia forata prevalentemente non intonacata, con tetto a due spioventi; l'unità

immobiliare in oggetto si costituisce di ingresso tramite portico, cucina-soggiorno, studio, due camere, due bagni oltre accessori e terrazzo; la cantina è al piano inferiore.

I pavimenti sono in piastrelle in monocottura, tranne che nelle camere dove c'è il parquet; le pareti sono intonacate e tinteggiate, nei bagni maiolicate; il bagno principale è provvisto di vaso, bidet, lavandino e vasca; l'altezza interna è 3,00 mt.

Gli infissi di finestre sono in legno con doppi vetri e il portoncino blindato.

Si veda l'elaborato grafico planimetrico di rilievo dello stato attuale effettuato (allegato n. 7).

E' stata realizzata una documentazione fotografica esauriente (allegato n. 8).

SUPERFICIE UTILE				
DESTINAZIONE	SUPERFICIE	ALTEZZA	PIANO	ESPOSIZIONE
SOGGIORNO-CUCINA	33,41 mq	mt 3,00	TERRA	NORD
DISIMPEGNO	3,67 mq	mt 3,00	TERRA	-
BAGNO	3,90 mq	mt 3,00	TERRA	NORD
RIPOSTIGLIO	2,02 mq	mt 3,00	TERRA	-
CAMERA	16,00 mq	mt 3,00	TERRA	OVEST
CAMERA	16,00 mq	mt 3,00	TERRA	OVEST
STUDIO	11,65 mq	mt 3,00	TERRA	OVEST
INGRESSO	4,17 mq	mt 3,00	TERRA	EST
BAGNO	3,24 mq	mt 3,00	TERRA	SUD
PORTICO	15,18 mq	mt 3,00	TERRA	SUD-EST
TERRAZZO	3,00 mq	-	TERRA	OVEST
CANTINA	24,08 mq	mt 3,15	SEMINTERRATO	OVEST
TOTALE	94,06 mq RESIDENZIALE + 18,18 mq terrazzo e portico + 24,08 mq NON RESIDENZIALE			

CALCOLO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE						
DESTINAZIONE	SUPERFICIE LORDA *	COEFFICIENTE DI OMOGENEIZZAZIONE	SUPERFICIE CONVENZIONALE VENDIBILE **	PIANO	ALTEZZA	STATO DI MANUTENZIONE
U.I. 173 sub 3 RESIDENZIALE	75,33 mq	1,00	75,33 mq	TERRA	mt 3,00	ATTUALMENTE INAGIBILE

U.I. 173 sub 3 RESIDENZIALE	38,28 mq	1,00	38,28 mq	TERRA	mt 3,00	ATTUALMENTE INAGIBILE
U.I. 173 sub 3 PORTICO	15,18 mq	0,35	5,31 mq	TERRA	mt 3,00	ATTUALMENTE INAGIBILE
U.I. 173 sub 3 TERRAZZO	3,00 mq	0,25	0,75 mq	TERRA	-	ATTUALMENTE INAGIBILE
U.I. 173 sub 3 NON RESIDENZIALE	28,13 mq	0,20	5,63 mq	SEMIN- TERRATO	mt 3,15	ATTUALMENTE INAGIBILE
TOTALE			125,30 mq			

* è data dal 100% delle superfici calpestabili + il 100% delle superfici divisorie interne e perimetrali sino ad uno spessore massimo di 50 cm

+ il 50% delle superfici delle pareti perimetrali confinanti sino ad uno spessore massimo di 25 cm

** Il dato risultante è quello che verrà in seguito utilizzato per la stima.

LOTTO 3

PROPRIETA'

Al catasto dei fabbricati del Comune di Montefalco:

Foglio	Particella	Sub	Indirizzo	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
12	171	1	Case sparse Colle San Clemente Piano T	-	A/4	2	Vani 2,5	€ 104,58
12	171	2	Case sparse Colle San Clemente Piano S1-T	-	A/4	2	Vani 4	€ 167,33

PROPRIETA'

data per 2/6 in comunione

legale

Al catasto dei fabbricati del Comune di Montefalco:

Foglio	Particella	Sub	Indirizzo	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
12	314		Case sparse Colle San Clemente Piano T	-	C/6	1	Mq 15	€ 18,59

Fa parte del presente lotto un'abitazione al piano terra con annessi fondi al piano seminterrato ed una capanna ad uso rimessa; il tutto nel Comune di Montefalco, Località Colle San Clemente n. 28.

L'abitazione al piano terra si compone di due unità immobiliari catastali, ma formano un tutt'uno.

Si accede dalla strada comunale; l'immobile è esposto ad ovest verso la vallata sottostante.

Il fabbricato è stato ristrutturato nel 1990, dopo un suo ampliamento del 1979.

L'edificio è in muratura, intonacato e tinteggiato; il tetto è a capanna, in struttura di legno.

L'abitazione si compone di un ingresso-soggiorno, cucina, due camere, bagno e ripostiglio; il piano seminterrato è costituito da quattro locali fondo e cantine.

I pavimenti sono in piastrelle in monocottura ovunque; le pareti sono intonacate e tinteggiate, nei bagni maiolicate; il bagno principale è provvisto di vaso, bidet, lavandino e doccia; l'altezza interna è 2,75 mt.

Gli infissi di porte e finestre sono in legno con vetri doppi.

E' stata realizzata una documentazione fotografica esauriente (allegato n. 8).

U.I. 171/1

SUPERFICIE UTILE				
DESTINAZIONE	SUPERFICIE	ALTEZZA	PIANO	ESPOSIZIONE
CUCINA-SOGGIORNO	23,20 mq	mt 2,75	TERRA	OVEST
TOTALE	23,20 mq RESIDENZIALE			

U.I. 171/2

SUPERFICIE UTILE				
DESTINAZIONE	SUPERFICIE	ALTEZZA	PIANO	ESPOSIZIONE
CAMERA	14,00 mq	mt 2,75	TERRA	OVEST
CAMERA	11,60 mq	mt 2,75	TERRA	EST

STUDIO TECNICO GEOMETRA GIONTELLA SANDRO

Via Paolo Schiavetti Arcangeli, 7 - 06049 SPOLETO (PG) ☎ 0743221004 cell. 3471334742

email: sandro.giontella@gmail.com PEC: sandro.giontella@geopec.it

BAGNO	4,20 mq	mt 2,75	TERRA	EST
DISIMPEGNO	3,38 mq	mt 2,75	TERRA	-
RIPOSTIGLIO	3,84 mq	mt 2,75	TERRA	SUD
DISPENSA	18,55 mq	mt 2,30	SEMINTERRATO	OVEST
CANTINA	14,00 mq	mt 2,10	SEMINTERRATO	OVEST
CANTINA	11,35 mq	mt 2,60	SEMINTERRATO	-
CANTINA	18,60 mq	mt 2,60	SEMINTERRATO	SUD
TOTALE	37,02 mq RESIDENZIALE + 62,50 mq NON RESIDENZIALE			

U.I. 314

SUPERFICIE UTILE				
DESTINAZIONE	SUPERFICIE	ALTEZZA	PIANO	ESPOSIZIONE
RIMESSA	15,20 mq	mt 2,60	TERRA	OVEST
TOTALE	15,20 mq NON RESIDENZIALE			

CALCOLO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE						
DESTINAZIONE	SUPERFICIE LORDA *	COEFFICIENTE DI OMOGENEIZZAZIONE	SUPERFICIE CONVENZIONALE VENDIBILE **	PIANO	ALTEZZA	STATO DI MANUTENZIONE
U.I. 171 SUB 1 RESIDENZIALE	28,65 mq	1,00	28,65 mq	TERRA	mt 2,75	NORMALE
TOTALE			28,65 mq			

CALCOLO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE						
DESTINAZIONE	SUPERFICIE LORDA *	COEFFICIENTE DI OMOGENEIZZAZIONE	SUPERFICIE CONVENZIONALE VENDIBILE **	PIANO	ALTEZZA	STATO DI MANUTENZIONE
U.I. 171 SUB 2 RESIDENZIALE	48,73 mq	1,00	48,73 mq	TERRA	mt 2,75	NORMALE
U.I. 171 SUB 2 NON RESIDENZIALE	73,50 mq	0,25	18,37 mq	SEMIN-TERRATO	mt 2,50 media	NORMALE
TOTALE			67,10 mq			

CALCOLO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE						
DESTINAZIONE	SUPERFICIE LORDA *	COEFFICIENTE DI OMOGENEIZZAZIONE	SUPERFICIE CONVENZIONALE VENDIBILE **	PIANO	ALTEZZA	STATO DI MANUTENZIONE
U.I. 314 NON RESIDENZIALE	19,00 mq	0,50	9,50 mq	TERRA	mt 2,60	NORMALE
TOTALE			9,50 mq			

LOTTO 4

PROPRIETA'

proprietà per 1/1

Al catasto dei terreni di Montefalco:

Foglio	Particella	Qualità	Class e	Superficie ha are ca			Reddito Dominicale	Reddito Agrario
23	109	ULIVETO	3		28	80	Euro 6,99	Euro 2,23
12	358	SEMIN ARBOR	3		05	50	Euro 2,14	Euro 2,41
12	678	ULIVETO	3		19	19	Euro 4,66	Euro 1,49
12	679	ULIVETO	3			31	Euro 0,08	Euro 0,02

Si tratta di due terreni agricoli distinti:

un primo appezzamento è la particella 109 del foglio 23; confina coi

i;

è un uliveto non coltivato ormai da anni;

il secondo terreno è formato dalle particelle 358, 678 e 679 del foglio 12; confina con strada, fo

salvo altri; è un uliveto e parte seminativo in stato di abbandono.

PROPRIETA'

proprietà per 1/5

proprietà per 1/5

proprietà per 1/5

proprietà per 1/5

proprietà per 1/5

Al catasto dei terreni di Montefalco:

Foglio	Particella	Qualità	Class e	Superficie ha are ca			Reddito Dominicale	Reddito Agrario
23	20	SEMINATIVO	3		29	00	Euro 11,26	Euro 13,48
23	94 – A	SEMINATIVO	3		20	00	Euro 7,77	Euro 9,30
	94 – B	VIGNETO	3		20	00	Euro 6,80	Euro 6,71
	94 – C	ULIVETO	2		53	40	Euro 22,04	Euro 11,03
23	141 – A	VIGNETO	3		20	00	Euro 6,80	Euro 6,71
	141 – B	ULIVETO	2		23	60	Euro 9,74	Euro 4,88

Si tratta di terreni agricoli accorpati in un unico appezzamento, confinante con strada, fosso, alvo altri; è suddiviso tra seminativo, uliveto e vigneto, ma negli ultimi tempi non è stato coltivato con continuità.

PROPRIETA'

7/20

proprietà per 3/20

proprietà per 3/20

proprietà per 3/20

proprietà per 8/20

Al catasto dei terreni di Montefalco:

Foglio	Particella	Qualità	Class e	Superficie ha are ca			Reddito Dominicale	Reddito Agrario
23	83	PASCOLO ARBOR	1		07	30	Euro 0,71	Euro 0,26
23	85	ULIVETO	1		53	45	Euro 32,44	Euro 13,80

I terreni confinano con strada, fosso, alvo altri; è un uliveto ben custodito.

Vista da Google Maps



Gli immobili del compendio pignorato individuati nei **lotti 5-6**, fanno parte di un fabbricato ubicato in Foligno via Isolabella n.1, all'interno del centro storico.

Chiaramente, tutti i servizi sono a portata di mano.

Il fabbricato è molto antico e nel corso degli anni non è stato sottoposto ad interventi di manutenzione; di più, è risultato danneggiato dal sisma del 1997, con ulteriore aggravamento con gli eventi del 2016, tant'è che essendo pericolante, con copertura parzialmente crollata e costituendo pericolo per la pubblica incolumità, è stata emessa dal Comune di Foligno Ordinanza di Inagibilità totale n. 618 del 26/07/2018 e disposta la messa in opera di cerchiature e transennature.

Stante la situazione, l'intero immobile, in pessime condizioni, risulta inaccessibile.

Recentemente è stata presentata pratica all'Ufficio Speciale Ricostruzione Umbria con progetto di ripristino dell'immobile; dal tecnico progettista si è ottenuta copia dell'elaborato grafico di progetto (**allegato n. 6**), che pur non avendo la valenza di un progetto approvato in quanto autorizzazione non ancora rilasciata, viene utilizzato per valutare la consistenza delle unità immobiliari interessate e permettere di esprimere un giudizio, almeno sulla carta, dato anche il fatto che non si può effettuare sopralluogo all'interno.

Si segnala inoltre che l'ultimo atto, di permuta, che ha riguardato l'immobile, è stato fatto con unità immobiliari individuate sulla base del previsto progetto di ristrutturazione, diverso dallo stato attuale anche

per delimitazione delle unità immobiliari.

Ciò è determinante sulla commerciabilità delle stesse unità immobiliari; commerciabilità attuale che sarebbe ridotta ai minimi anche per le condizioni in cui versa l'intero stabile.

LOTTO 5

PROPRIETA'

Proprietà per 1/2 in comunione dei

beni cor.

T – Proprietà per 1/2 in

comunione dei beni con

Al catasto dei fabbricati del Comune di Foligno:

Foglio	Particella	Sub	Indirizzo	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
200	49	13	Via Isolabella n.1 Piano T-2	-	F/2			

PROPRIETA'

Proprietà per 6/48 in comunione dei

beni con F

roprietà per 6/48 in

comunione dei beni co

12/48

età per 3/48 in comunione dei

beni

omunione dei

beni

E – Proprietà per 6/48 in

comunione dei beni

– Proprietà per 6/48 in

comunione dei beni

N – Proprietà per 6/48

Al catasto dei fabbricati del Comune di Foligno

Foglio	Particella	Sub	Indirizzo	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
200	49	9	Via Isolabella n.1 Piano T-1-2		F/2			

200	997	3	Via Isolabella n.1 Piano T		F/1		78 mq	
-----	-----	---	-------------------------------	--	-----	--	-------	--

Porzione di fabbricato sito in Foligno via Isolabella n. 1, costituito da appartamento al piano secondo, formato da ingresso-soggiorno, corridoio, w.c., camera, studio, terrazzo e balcone; cantina al piano terra; diritti su vano scala, zona di accesso alla cantina e corte in comune.

SUPERFICIE UTILE				
DESTINAZIONE	SUPERFICIE	ALTEZZA	PIANO	ESPOSIZIONE
SOGGIORNO	19,20 mq	mt 3,05	SECONDO	NORD
CORRIDOIO	1,70 mq	mt 3,05	SECONDO	-
CAMERA	12,00 mq	mt 3,05	SECONDO	OVEST
W.C.	3,85 mq	mt 3,05	SECONDO	SUD
STUDIO	7,50 mq	mt 3,05	SECONDO	SUD
BALCONE	2,80 mq	-	SECONDO	NORD
TERRAZZO	15,40 mq	-	SECONDO	SUD
CANTINA	8,90 mq	mt 3,20	TERRA	SUD
TOTALE	44,25 mq RESIDENZIALE + 18,20 mq TERRAZZI + 8,90 mq NON RESIDENZIALE			

CALCOLO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE						
DESTINAZIONE	SUPERFICIE LORDA *	COEFFICIENTE DI OMOGENEIZZAZIONE	SUPERFICIE CONVENZIONALE VENDIBILE **	PIANO	ALTEZZA	STATO DI MANUTENZIONE
RESIDENZIALE	50,04 mq	1,00	50,04 mq	SECONDO	mt 3,05	PESSIMO
BALCONE	2,80 mq	0,25	0,70 mq	SECONDO	-	PESSIMO
TERRAZZO	15,40 mq	0,35	5,39 mq	SECONDO	-	PESSIMO
CANTINA	8,90 mq	0,20	1,78 mq	TERRA	mt 3,20	PESSIMO
CORTE (quota parte)	19,50 mq	0,10	1,95 mq	TERRA	-	-
TOTALE			59,86 mq			

* è data dal 100% delle superfici calpestabili + il 100% delle superfici divisorie interne e perimetrali sino ad uno spessore massimo di 50 cm

+ il 50% delle superfici delle pareti perimetrali confinanti sino ad uno spessore massimo di 25 cm

** il dato risultante è quello che verrà in seguito utilizzato per la stima.

LOTTO 6**PROPRIETA'**

Proprietà per 1/1

Al catasto dei fabbricati del Comune di Foligno:

Foglio	Particella	Sub	Indirizzo	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
200	49	10	Via Isolabella n.1 Piano T-1		F/2			

PROPRIETA'

- Proprietà per 12/48

+ altri (vedi al LOTTO 6)

Al catasto dei fabbricati del Comune di Foligno:

Foglio	Particella	Sub	Indirizzo	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
200	49	9	Via Isolabella n.1 Piano T-1-2		F/2			
200	997	3	Via Isolabella n.1 Piano T		F/1		78 mq	

Porzione di fabbricato sito in Foligno via Isolabella n. 1, costituito da appartamento al piano primo, formato da ingresso-soggiorno, corridoio, w.c. e due camere; cantina al piano terra; diritti su vano scala, zona di accesso alla cantina e corte in comune.

SUPERFICIE UTILE				
DESTINAZIONE	SUPERFICIE	ALTEZZA	PIANO	ESPOSIZIONE
SOGGIORNO	23,60 mq	mt 3,15	PRIMO	EST
CORRIDOIO	1,10 mq	mt 3,15	PRIMO	-
CAMERA	14,90 mq	mt 3,15	PRIMO	EST
W.C.	5,10 mq	mt 3,15	PRIMO	SUD
CAMERA	15,05 mq	mt 3,15	PRIMO	SUD
CANTINA	7,85 mq	mt 3,20	TERRA	EST
TOTALE	59,75 mq RESIDENZIALE + 7,85 mq NON RESIDENZIALE			

CALCOLO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE						
DESTINAZIONE	SUPERFICIE LORDA *	COEFFICIENTE DI OMOGENEIZZAZIONE	SUPERFICIE CONVENZIONALE VENDIBILE **	PIANO	ALTEZZA	STATO DI MANUTENZIONE
RESIDENZIALE	74,82 mq	1,00	74,82 mq	PRIMO	mt 3,15	PESSIMO
CANTINA	7,85 mq	0,20	1,57 mq	TERRA	mt 3,20	PESSIMO
CORTE (quota parte)	19,50 mq	0,10	1,95 mq	TERRA	-	-
TOTALE			78,34 mq			

* è data dal 100% delle superfici calpestabili + il 100% delle superfici divisorie interne e perimetrali sino ad uno spessore massimo di 50 cm

+ il 50% delle superfici delle pareti perimetrali confinanti sino ad uno spessore massimo di 25 cm

** Il dato risultante è quello che verrà in seguito utilizzato per la stima.

Quesito n.8)

accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini nel caso di terreni) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità:

- a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione;
- b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene;
- c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile; in quest'ultimo caso rappresenti la storia catastale del compendio pignorato;

La descrizione dei beni nell'atto di pignoramento è conforme per dati catastali e consistenza e ne permette l'univoca identificazione.

Quesito n.9)

proceda, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate, anche senza il consenso del proprietario;

Lotto 1: la planimetria catastale non esiste: occorre procedere a denuncia di variazione catastale per planimetria mancante, con costi stimati per diritti, spese tecniche ed accessori di € 600,00.

Lotto 2: allo stato attuale la planimetria catastale non è conforme allo stato di fatto; occorre procedere a denuncia di variazione catastale per aggiornamento, tenendo presente che è comunque in corso progetto di riparazione danni del sisma 2016, con il quale procedimento si dovrebbe anche ovviare alle difformità catastali.

Lotto 3: per i motivi che verranno spiegati al capitolo n.11, si dovrà procedere a variazione catastale anche con accorpamento delle due unità immobiliari abitative, con costi stimati per diritti, spese tecniche ed accessori di € 800,00.

Lotti 5 e 6: le planimetrie catastali non esistono; all'accatastamento si potrà procedere solamente a seguito del ripristino dell'agibilità e comunque si deve eseguire nell'ambito del progetto in corso di riparazione danni del sisma 2016.

Quesito n.10)

indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale, acquisendo, nel caso di terreni, il certificato di destinazione urbanistica;

Per quanto attiene gli strumenti urbanistici del comune di Montefalco, tutti gli immobili dei **lotti 1, 2 e 3** ricadono in zona B1 di Piano Regolatore vigente, zone residenziali di completamento e ristrutturazione; sono in generale zone, per lo più, completamente edificate e comunque si può intervenire nel rispetto delle prescrizioni all'articolo 6 delle Norme Tecniche di Attuazione.

Sono consentiti gli interventi edilizi previsti dalla Legge Regione Umbria n. 1/2015 e s.m.i., quali la manutenzione ordinaria-straordinaria, la ristrutturazione, il risanamento conservativo.

I terreni, **lotto 4;** ricadono tutti in zona E1, di particolare interesse agricolo, come da certificato di destinazione urbanistica (**allegato n.10**).

Il fabbricato sito in Foligno Via Isolabella, **lotti 5 e 6**, è posizionato all'interno della zona UP/CS Centro Storico; si prevede il mantenimento dei volumi esistenti.

Quesito n.11)

indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico-edilizia, descriva dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dica se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile ed i relativi costi, assumendo informazioni presso gli uffici comunali competenti;

In data 08/02/2023 presso l'Ufficio Edilizia del Comune di Montefalco è avvenuto l'accesso agli atti per visionare la documentazione tecnica riguardante gli immobili interessati dal pignoramento.

Lotto 1 – Tale fabbricato è stato oggetto di un primo intervento di manutenzione per la realizzazione dell'intonaco esterno, in base a Concessione Edilizia n. 7 del 25/01/1982.

Successivamente è stato richiesto ed ottenuto Permesso di Costruire n. 36 in data 06/06/2011 per il Restauro e Risanamento Conservativo.

Non è presente il certificato di agibilità.

Al sopralluogo si è accertata la presenza di alcune difformità tra lo stato attuale e l'ultimo titolo edilizio rilasciato:

trattasi di modifiche interne e, sul prospetto, è stata mantenuta la porta che doveva essere trasformata in finestra; inoltre è stato ampliato il terrazzino di arrivo della scala esterna.

Quest'ultimo abuso non è sanabile e va rimosso; gli altri possono essere sanati con accertamento di conformità, di cui all'art. 154 del testo unico dell'edilizia, Legge Regionale 21 gennaio 2015 n.1.

Stima dei costi	
Pratica di sanatoria presso il Comune di Montefalco	
Oblazione	€1.200,00
Diritti di segreteria e di istruttoria, marche da bollo	€ 333,00
Spese tecniche per pratica di sanatoria e autorizzazione paesaggistica ivi compresi oneri inarcassa e iva	€ 2.818,00
Totale, regolarizzazione fabbricato	€ 4.351,00

Lotto 2 – Il fabbricato è stato ampliato con Concessione Edilizia n. 74 del 26/06/1975; ottenendo anche il Permesso di Abitabilità e di Uso in data 08/06/1981.

Successivamente, in quanto presenti difformità, è stato richiesto condono edilizio Legge 47/1985, per cui fu rilasciata Concessione Edilizia in Sanatoria n. 96 in data 18/02/1991.

Allo stato attuale si è constatata la presenza di modifiche interne per una distribuzione degli spazi difforme dall'ultimo progetto, che determina la necessità di richiedere una sanatoria.

Altresì, l'immobile risulta inagibile a seguito degli eventi sismici del 2016, con Ordinanza di Inagibilità totale decretata dal Sindaco; essendo in corso la pratica per il progetto di riparazione danni e ripristino agibilità in base all'Ordinanza del Commissario Straordinario Sisma 2016 n. 19/2017, si presume che venga ristabilita anche la regolarità edilizia dell'edificio.

Lotto 3 – Il fabbricato è stato ampliato e ristrutturato con Concessione Edilizia n. 49 del 26/05/1979.

E' stata poi ottenuta Concessione Edilizia n. 14 del 09/02/1990 per il Risanamento Conservativo.

Non è presente il certificato di agibilità.

Nel sopralluogo eseguito si è constatata la difformità del piano seminterrato per la realizzazione di ulteriori due cantine rispetto all'ultimo progetto; inoltre è difforme la porta di ingresso alla dispensa al piano seminterrato; la tettoia sul fronte del fabbricato non è sanabile e va rimossa.

Gli abusi al piano seminterrato possono essere sanati mediante Accertamento di Conformità, di cui all'art. 154 del testo unico dell'edilizia, Legge Regionale 21 gennaio 2015 n.1.

Stima dei costi	
Pratica di sanatoria presso il Comune di Montefalco	
Oblazione	€1.200,00
Diritti di segreteria e di istruttoria	€ 244,00
Spese tecniche per pratica di sanatoria, ivi compresi oneri inarcassa e iva	€ 2.562,00

Sanatoria strutturale presso Regione dell'Umbria (Genio civile)	
Pratica della Valutazione della sicurezza (D.G.R. n. 347 del 25/03/2019) ai fini strutturali, a cura di un ingegnere civile, ivi compresi oneri inarcassa e iva	€ 2.537,00
Versamento alla Regione dell'Umbria + marche da bollo	€ 257,00
Totale, regolarizzazione fabbricato	€ 6.800,00

Lotti 5 e 6 – Il fabbricato è antecedente l'anno 1967; dopo di che non è stato oggetto di interventi per i quali sia stata rilasciata un'autorizzazione edilizia.

Attualmente l'immobile è inagibile a seguito degli eventi sismici nel Centro Italia del 1997, aggravati nel 2016.

E' stata presentata pratica all'Ufficio Speciale Ricostruzione Umbria con progetto per accedere ai contributi pubblici per ripristinare l'agibilità dell'immobile.

Quesito n.12)

accerti lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato,

ove il bene sia occupato da terzi in base a contratto di affitto o locazione, verifichi la data di registrazione, la scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio; in caso di beni di natura agricola, e comunque in genere, lo stimatore assumerà informazioni presso il debitore, il terzo occupante, i vicini o le associazioni di categoria, effettuando ricerche presso l'Ufficio del Registro con il nominativo ottenuto attraverso le informazioni assunte;

Lotto 1 – Il fabbricato è concesso in affitto in base a contratto di locazione registrato in data 12/04/2017 (**allegato n.12**), tacitamente rinnovabile di due anni, in due anni; attualmente la scadenza è posta al 14/03/2024 e la disdetta va esercitata almeno sei mesi prima della scadenza.

Lotto 2 – Il fabbricato è inagibile

Lotto 3 – Al momento del sopralluogo l'immobile è risultato occupato dall'esecutato e la sua famiglia ed utilizzato come loro abitazione principale.

Lotto 4 – Tutti i terreni agricoli sono liberi.

Lotti 5 e 6 – Il fabbricato è inagibile

Quesito n.13)

allegli, avendone fatto richiesta presso i competenti uffici dello stato civile, il certificato di stato libero o l'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio degli esecutati titolari degli immobili pignorati (nel caso in cui non sia noto il Comune in cui è stato contratto il matrimonio, tale luogo sarà desunto dal certificato di matrimonio richiedibile nel Comune di residenza); in caso di convenzioni matrimoniali particolari (non di semplice convenzione di separazione dei beni) acquisisca copia delle stesse presso i competenti uffici;

Viene allegato l'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio di un esecutato e di stato libero dell'altro, ottenuti dall'ufficio anagrafe dei Comuni di competenza (**allegato n.14**).

Quesito n.14)

ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale (verificando se lo stesso è stato trascritto in favore del coniuge assegnatario);

In nessun caso si tratta di immobile occupato dal coniuge separato, non esistono provvedimenti di assegnazione della casa coniugale.

Quesito n.15)

precisi le caratteristiche degli impianti elettrico, idrico, termico, precisando la loro rispondenza alla vigente normativa e, in caso contrario, i costi necessari al loro adeguamento;

Lotto 1 - Sono esistenti gli impianti elettrico, idrico-sanitario e termico che, per quanto potuto appurare, appaiono funzionanti e in normali condizioni di utilizzo; sono stati revisionati durante gli ultimi lavori effettuati; non esistono certificati di conformità.

Il riscaldamento va con caldaia a metano, ci sono elementi radianti in alluminio.

Lotti 2 e 3 – Vi è un unico bombolone GPL che serve le due case; entrambe le abitazioni hanno autonome doppie caldaie, una a GPL e l'altra a Pellet che possono mandare l'impianto in alternativa; altra possibilità per alimentare l'impianto è il camino a legna; vi sono elementi radianti in alluminio.

Gli impianti elettrico, idrico-sanitario, per quanto potuto appurare, appaiono funzionanti e in normali condizioni di utilizzo.

Non esistono certificati di conformità.

Lotti 5 e 6 – Non vi sono impianti funzionanti.

Quesito n.17)

determini il valore dell'immobile considerando lo stato di conservazione dello stesso e come opponibili alla procedura i soli contratti di locazione; quanto ai provvedimenti di assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile alla procedura solo se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, in questo caso l'immobile verrà valutato tenendo conto che l'immobile resterà nel godimento dell'ex coniuge e dei figli fino al raggiungimento dell'indipendenza economica - presumibilmente 28 anni - dell'ultimo dei figli) ed applicando, dopo aver determinato il valore del bene, un abbattimento forfettario (indicativamente del 15-20%), in considerazione dell'assenza di garanzia per vizi, della differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, e di quanto suggerito dalla comune esperienza circa le differenze tra libero mercato e vendite coattive;

Il valore di mercato, secondo standard di valutazione internazionali riconosciuti, è definito come l'ammontare stimato a cui un bene può essere ceduto e acquistato, alla data della valutazione, da un venditore ed un acquirente, privi di legami particolari, entrambi interessati alla compravendita, a condizioni concorrenziali, dopo un'adeguata commercializzazione in cui le parti hanno agito entrambe in modo informato, con cautela e senza coercizioni.

La metodologia estimativa è la tecnica e gli strumenti utilizzati per arrivare al giudizio di stima.

Il metodo estimativo adottato in questo caso, è comparativo per procedimento diretto o sintetico, vale a dire: consiste nel confronto di determinati parametri dell'immobile in oggetto con altri simili, dei quali sono noti i valori di compravendita; dal confronto sarà possibile determinare una scala di prezzi al metro quadrato di superficie vendibile, all'interno della quale sarà possibile collocare l'immobile che ci interessa. Due sono quindi le operazioni fondamentali: la raccolta delle informazioni e dei dati storici relativi a transazioni di immobili analoghi e la formulazione del giudizio di stima vero e proprio, al quale si giunge con procedimento operativo in funzione della quantità e qualità delle informazioni raccolte.

A tal proposito il sottoscritto ha eseguito un'accurata indagine di mercato nelle zone in cui sono posti i beni oggetto di esecuzione, al fine di reperire valori attendibili, realmente praticati nel corso di compravendite di beni aventi caratteristiche similari a quelle in oggetto; ha interpellato varie agenzie locali del settore; ha consultato la banca dati quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate ed il Listino dei prezzi della Borsa Immobiliare dell'Umbria per i fabbricati ed il Quadro d'insieme dei valori agricoli della Regione Umbria (allegato n. 13).

Considerando le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei beni in oggetto, lo stato di conservazione, il tipo di finiture presenti, il sottoscritto, fatte le dovute considerazioni, va ad applicare per ciascun immobile un valore al mq.

Per gli immobili inagibili, per i quali sono iniziate pratiche per il loro ripristino accedendo a finanziamenti pubblici, il sottoscritto esprime una valutazione allo stato attuale che riporta in perizia, ma anche, per completezza d'informazione, una proiezione a lavori ultimati, tenendo però ben presenti l'esistenza di variabili ed incognite di contributi, comunque da conseguire.

STIMA (lotto 1)			
DESTINAZIONE	SUPERFICIE CONVENZIONALE VENDIBILE*	VALORE al mq	VALORE TOTALE
ABITAZIONE	115,20 mq	€ 450,00	€ 51.840,00

* il dato viene dalla tabella di calcolo della superficie commerciale

QUALITA'	SUPERFICIE	VALORE al mq	VALORE TOTALE
TERRENO SEMINATIVO Foglio 23 particella 38	50,00 mq	€ 5,00	€ 250,00

Adegualiamenti e correzioni alla stima:	
Stimato	€ 52.090,00
Abbattimento forfettario per assenza di garanzia per vizi occulti, della di differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, differenza tra libero mercato e vendite coattive (10%)	- € 5.209,00
Regolarizzazione edilizia dell'immobile	- € 4.351,00
Spese di aggiornamento catastale	- € 600,00
Costo vivo per la cancellazione o restrizione delle formalità	- € 588,00
Valore finale	€ 41.342,00

Diritti posseduti proprietà 1/1 in comunione legale

STIMA (lotto 2)			
DESTINAZIONE	SUPERFICIE CONVENZIONALE VENDIBILE*	VALORE al mq	VALORE TOTALE
ABITAZIONE (STATO ATTUALE)	125,30 mq	€ 400,00	€ 50.120,00
A LAVORI ESEGUITI (PRESUNTO)	125,30 mq	€ 600,00	€ 75.180,00

* il dato viene dalla tabella di calcolo della superficie commerciale

Adegualiamenti e correzioni alla stima:	
Stimato	€ 50.120,00
Abbattimento forfettario per assenza di garanzia per vizi occulti, della di differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, differenza tra libero mercato e vendite coattive (10%)	- € 5.012,00
Regolarizzazione edilizia dell'immobile (prevista nella pratica riparazione danni sisma 2016)	- € 0,00
Spese di aggiornamento catastale (come sopra)	- € 0,00
Costo vivo per la cancellazione o restrizione delle formalità (quota)	- € 588,00
Valore finale	€ 44.520,00

Diritti posseduti proprietà 1/1 in comunione legale

STIMA (lotto 3a)			
DESTINAZIONE	SUPERFICIE CONVENZIONALE VENDIBILE*	VALORE al mq	VALORE TOTALE
ABITAZIONE	28,65 mq	€ 600,00	€ 17.190,00
ABITAZIONE	67,10 mq	€ 600,00	€ 40.260,00
TOTALE			€ 57.450,00

* il dato viene dalla tabella di calcolo della superficie commerciale

Adeguaamenti e correzioni alla stima:	
Stimato	€ 57.450,00
Abbattimento forfettario per assenza di garanzia per vizi occulti, della di differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, differenza tra libero mercato e vendite coattive (10%)	- € 5.745,00
Regolarizzazione edilizia dell'immobile	- € 6.800,00
Spese di aggiornamento catastale	- € 800,00
Costo vivo per la cancellazione o restrizione delle formalità (quota)	- € 588,00
Valore finale	€ 43.517,00

Diritti posseduti proprietà 1/2 in comunione legale

STIMA (lotto 3b)			
DESTINAZIONE	SUPERFICIE CONVENZIONALE VENDIBILE*	VALORE al mq	VALORE TOTALE
RIMESSA	9,50 mq	€ 600,00	€ 5.700,00

* il dato viene dalla tabella di calcolo della superficie commerciale

Adeguaamenti e correzioni alla stima:	
Stimato	€ 5.700,00
Abbattimento forfettario per assenza di garanzia per vizi occulti, della di differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, differenza tra libero mercato e vendite coattive (10%)	- € 570,00
Costo vivo per la cancellazione o restrizione delle formalità	- € 0,00
Valore finale	€ 5.130,00

Diritti posseduti proprietà 2/6 in comunione legale

STIMA (lotto 4a)			
QUALITA'	SUPERFICIE	VALORE al mq	VALORE TOTALE
ULIVETO Foglio 23 particella 109	2.880,00 mq	€ 1,00	€ 2.880,00
TERRENO SEMINATIVO ARB Foglio 12 particella 358	550,00 mq	€ 0,40	€ 220,00
ULIVETO Foglio 12 particella 678	1.919,00 mq	€ 1,00	€ 1.919,00
ULIVETO Foglio 12 particella 679	31,00 mq	€ 1,00	€ 31,00
TOTALE TERRENI			€ 5.050,00

Diritti posseduti proprietà x 1/1

STIMA (lotto 4b)			
QUALITA'	SUPERFICIE	VALORE al mq	VALORE TOTALE
TERRENO SEMINATIVO Foglio 23 particella 20	2.900,00 mq	€ 0,40	€ 1.160,00
TERRENO SEMINATIVO Foglio 23 particella 94/A	2.000,00 mq	€ 0,40	€ 800,00
VIGNETO Foglio 23 particella 94/B	2.000,00 mq	€ 1,00	€ 2.000,00
ULIVETO Foglio 23 particella 94/C	5.340,00 mq	€ 1,00	€ 5.340,00
VIGNETO Foglio 23 particella 141/A	2.000,00 mq	€ 1,00	€ 2.000,00
ULIVETO Foglio 23 particella 141/B	2.360,00 mq	€ 1,00	€ 2.360,00
TOTALE TERRENI			€ 13.660,00

Diritti posseduti proprietà x 1/5

STIMA (lotto 4c)			
QUALITA'	SUPERFICIE	VALORE al mq	VALORE TOTALE
TERRENO PASCOLO ARB Foglio 23 particella 83	730,00 mq	€ 0,30	€ 219,00
ULIVETO Foglio 23 particella 85	5.345,00 mq	€ 1,60	€ 8.552,00
TOTALE TERRENI			€ 8.771,00

Diritti posseduti proprietà x 3/20

STIMA (lotto 5)			
DESTINAZIONE	SUPERFICIE CONVENZIONALE VENDIBILE*	VALORE al mq	VALORE TOTALE
ABITAZIONE (STATO ATTUALE)	59,86 mq	€ 200,00	€ 11.972,00
A LAVORI ESEGUITI	59,86 mq	€ 1.000,00	€ 59.860,00

* il dato viene dalla tabella di calcolo della superficie commerciale

Adegamenti e correzioni alla stima:	
Stimato	€ 11.972,00
Abbattimento forfettario per assenza di garanzia per vizi occulti, della di differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, differenza tra libero mercato e vendite coattive (10%)	- € 1.197,00
Spese di aggiornamento catastale (previsto nella pratica riparazione danni sisma 2016)	- € 0,00
Costo vivo per la cancellazione o restrizione delle formalità	- € 294,00
Valore finale	€ 10.481,00

Diritti posseduti proprietà x 1/2

STIMA (lotto 6)			
DESTINAZIONE	SUPERFICIE CONVENZIONALE VENDIBILE*	VALORE al mq	VALORE TOTALE
ABITAZIONE	78,34 mq	€ 200,00	€ 15.668,00
A LAVORI ESEGUITI	78,34 mq	€ 1.000,00	€ 78.340,00

* il dato viene dalla tabella di calcolo della superficie commerciale

Adeguamenti e correzioni alla stima:	
Stimato	€ 15.668,00
Abbattimento forfettario per assenza di garanzia per vizi occulti, della di differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, differenza tra libero mercato e vendite coattive (10%)	- € 1.567,00
Spese di aggiornamento catastale (previsto nella pratica riparazione: danni sisma 2016)	- € 0,00
Costo vivo per la cancellazione o restrizione delle formalità (quota)	- € 294,00
Valore finale	€ 13.807,00

Diritti posseduti proprietà x 1/1

Riassumendo, in base a quanto stimato, allo stato attuale e per l'intero degli immobili che compongono ciascun lotto (le quote pignorate verranno espresse nel capitolo successivo):

- Lotto 1 –** valore € 41.342,00 (euro Quarantunomitrecentoquarantadue,00)
l'immobile è concesso in locazione con contratto in scadenza il 14/03/2024
- Lotto 2 –** valore € 44.520,00 (euro Quarantaquattromilacinquecentoventi,00)
- Lotto 3 –** valore € 48.647,00 (euro Quarantottomilaseicentoquarantasette,00)
- Lotto 4 –** valore € 27.481,00 (euro Ventisettemilaquattrocentottantuno,00)
- Lotto 5 –** valore € 10.481,00 (euro Diecimilaquattrocentottantuno,00)
- Lotto 6 –** valore € 13.807,00 (euro Tredicimilaottocentosette,00)

Quesito n.18)

se l'immobile è pignorato solo pro-quota:

- dica se esso sia divisibile in natura e proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro.

In tal caso l'esperto dovrà verificare ed analiticamente indicare le iscrizioni e trascrizioni presenti anche sulle quote non pignorate: in caso di terreni, proponga in allegato alla perizia un'ipotesi di frazionamento, e solo una volta intervenuta l'approvazione da parte del giudice, sentite le parti, proceda alla conseguente pratica, anche senza il consenso del proprietario, allegando i tipi debitamente approvati dall'Ufficio competente;
- proceda, in caso contrario, alla stima dell'intero, esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c.; fornisca altresì la valutazione della sola quota, quale mera frazione del valore stimato per l'intero immobile;

Lotto 1 – L'immobile è pignorato per la quota di 1/2 essendo l'esecutato proprietario di 1/1 in regime di comunione dei beni.

L'unità immobiliare sarebbe tecnicamente divisibile tra il piano terra e il primo, dato che quest'ultimo è accessibile anche da scala esterna.

Tuttavia, considerando il valore iniziale del bene, i costi da sostenere per i lavori, per l'adeguamento degli impianti, per le pratiche da eseguire ed il risultato che si andrebbe ad ottenere, visto che si tratta comunque di piccole superfici, nel contesto periferico ove è ubicato, non molto commerciabile, l'operazione non viene valutata conveniente.

In base a quanto stimato, il valore della quota è € 20.671,00

Lotto 2 – L'immobile è pignorato per la quota di 1/2 essendo l'esecutato proprietario di 1/1 in regime di comunione dei beni.

E' un appartamento disposto su di un piano e non divisibile, senza andarne a modificare la tipologia; inoltre è in attesa di lavori di ripristino agibilità.

In base a quanto stimato, il valore della quota è € 22.260,00

Lotto 3 – Gli immobili rappresentati dalle unità immobiliari Particella 171 sub 1 e sub 2 del foglio 12 nel Comune di Montefalco, sono pignorati per la quota di 1/4, del valore di € 10.879,25;

l'immobile particella 314 del foglio 12 è pignorato per la quota di 1/6, del valore di € 855,00;

Non risultano divisibili in natura.

Lotto 4 – Gli immobili di questo lotto sono terreni agricoli che sono stati pignorati per la quota 1/1 Foglio 12 particelle 358, 678, 679 e foglio 23 particella 109 del valore di € 5.050,00;

per la quota 1/5 le particelle 20, 94, 141 del foglio 23 del valore di € 2.732,00;

per la quota di 3/20 le particelle 83, 85 del foglio 23 del valore di € 1.315,65;

L'intero valore delle quote di proprietà ammonta ad € 9.097,65.

Per i terreni pignorati per una quota di proprietà è possibile predisporre una divisione con frazionamento, ma non conveniente nella valutazione costi-benefici dell'operazione.

Lotto 5 – L'immobile è pignorato per la quota di 1/2.

Non risulta divisibile.

In base a quanto stimato, il valore della quota, allo stato attuale è € 5.240,50

Lotto 6 – L'immobile è pignorato per l'intero

In base a quanto stimato, il valore della quota, allo stato attuale è € 13.807,00

Per quanto riguarda i beni dei lotti 5 e 6 si ritorna alle considerazioni fatte nel capitolo 7, per cui una vendita è fattibile e conveniente solo a lavori realizzati.

Quesito n.19)

nel caso di pignoramento della sola nuda proprietà o del solo usufrutto determini il valore del diritto pignorato applicando i coefficienti fiscali al valore stimato dell'intero;

Tutti gli immobili sono pignorato per i diritti di piena proprietà.

Quesito n.20)

nel caso di immobili abusivi e non sanabili indichi il valore del terreno".

Non si verifica questa casistica.

1. Conclusioni.

Il risultato della perizia effettuata dallo scrivente ha portato all'individuazione di ben sei lotti di vendita, in quanto il compendio formato da immobili separati tra loro, aventi provenienze e caratteristiche diverse, quote pignorate differenti.

Solo il lotto 6 è pignorato per l'intera quota; i fabbricati dei lotti 2, 5 e 6 sono inagibili a seguito del sisma del 2016 nel Centro Italia.

Nel rassegnare la presente relazione il sottoscritto ringrazia per la fiducia accordata e rimane a disposizione per ulteriori chiarimenti, delucidazioni, osservazioni ed accertamenti tecnici che il Giudice dell'esecuzione e/o le parti chiamate in giudizio ritenessero opportuni.

Spoletto, lì 28 giugno 2023

Il C.T.U.

Geom. Sandro Giontella

ALLEGATI

- 1) Decreto di nomina dell'esperto;
- 2) comunicazioni dell'inizio delle operazioni peritali, spedite alle parti dall'esperto, a mezzo posta R.R. e a mezzo PEC; attestazioni di ricevimento;
- 3) documentazione catastale: visure e planimetrie degli immobili – estratti di mappa (vax);
- 4) verbale di sopralluogo;
- 5) copia dei titoli di provenienza;
- 6) titoli abilitativi;
- 7) rilievo dello stato attuale dei beni – planimetrie in scala 1:100;
- 8) documentazione fotografica;
- 9) ordinanze di inagibilità;
- 10) certificato di destinazione urbanistica;
- 11) ispezioni ipotecarie;
- 12) contratto di affitto;
- 13) quotazioni immobiliari per beni simili a quelli dei lotti;
- 14) certificati dello stato civile.

RIEPILOGO

TRIBUNALE DI SPOLETO

Esecuzione Immobiliare iscritta al numero di R.G.E. 157/2021

LOTTO DI VENDITA N.1

Diritti di 1/2 di Piena Proprietà su:

Abitazione di tipo economico, sita in Montefalco Località Colle San Clemente, 8.

Porzione di fabbricato per abitazione disposta su 2 piani, con terreno di pertinenza; ultimo intervento di ristrutturazione avvenuto nel 2011.

Gli impianti sono autonomi.

L'unità immobiliare si sviluppa ai piani terra e primo ed composta da ingresso-soggiorno, cucina, disimpegno e bagno al piano terra; due camere, w.c., disimpegno e ripostiglio al piano primo.

Altezze interne varie, Superficie calpestabile residenziale mq 81,88.

Superficie Commerciale Vendibile mq 115,20.

Estremi catastali: Comune di Montefalco

Catasto Fabbricati

Foglio 23 particella 40 – particella 41 sub. 1 cat. A/6, classe 1°, consistenza vani 4, Rendita € 95,03.

Catasto Terreni

Foglio 23 particella 38 – seminativo, classe 3°, superficie 50 mq, R.D. € 0,19 R.A. € 0,23.

Valore di mercato dell'immobile allo stato attuale:

€ 41.342,00 per l'intero; i diritti di ½ corrispondono a **€ 20.671,00** (euro Ventimilaseicentosettantuno/00)

Quadro riassuntivo delle trascrizioni pregiudizievoli e delle iscrizioni da cancellare (o restringere) al momento del trasferimento della proprietà immobiliare

- Verbale di pignoramento immobili trascritto all'Agenzia delle Entrate in data 14/09/2020 ai numeri 3190/2328

- Verbale di pignoramento immobili trascritto all'Agenzia delle Entrate in data 17/12/2021 ai numeri 5542/4487

Titolo abilitativo legittimante l'opera:

- Permesso di Costruire n. 36 del 06/06/2011.

Altre informazioni utili:

L'immobile è concesso in locazione con contratto in scadenza il 14/03/2024.

LOTTO DI VENDITA N.2

Diritti di 1/2 di Piena Proprietà su:

Abitazione di tipo economico, sita in Montefalco Località Colle San Clemente, 28.

Appartamento sito al piano terra con cantina al piano seminterrato di un edificio su tre piani.

Gli impianti sono autonomi.

Attualmente l'immobile è **inagibile** a seguito degli eventi sismici del 2016 nel Centro Italia.

L'unità immobiliare si sviluppa al piano terra ed è composta da ingresso da portico, studio, bagno soggiorno-cucina, disimpegno, altro bagno, ripostiglio, due camere e terrazzo; cantina al piano seminterrato.

Altezza interna mt. 3,00 nell'appartamento; mt. 3,15 la cantina; Superficie calpestabile residenziale mq 94,06; portico e terrazzo mq 18,18; cantina mq 24,08.

Superficie Commerciale Vendibile mq 125,30.

Estremi catastali: Comune di Montefalco

Catasto Fabbricati

Foglio 12 particella 173 sub. 3 cat. A/3, classe 2°, consistenza vani 6,5 , Rendita € 386,05.

Valore di mercato dell'unità immobiliare allo stato attuale:

€ **44.520,00** per l'intero; i diritti di $\frac{1}{2}$ corrispondono a € **22.260,00** (euro Ventiduemiladuecentosessanta/00)

Quadro riassuntivo delle trascrizioni pregiudizievoli e delle iscrizioni da cancellare (o restringere) al momento del trasferimento della proprietà immobiliare

- Verbale di pignoramento immobili trascritto all'Agenzia delle Entrate in data 14/09/2020 ai numeri 3190/2328
- Verbale di pignoramento immobili trascritto all'Agenzia delle Entrate in data 17/12/2021 ai numeri 5542/4487

Titolo abilitativo legittimante l'opera:

- Concessione Edilizia in sanatoria n. 96 del 18/02/1991.

Altre informazioni utili:

E' in corso pratica per riparazione danni sisma accedendo a contributi pubblici.

LOTTO DI VENDITA N.3

Diritti di 1/4 di Piena Proprietà su:

Abitazione di tipo economico, sita in Montefalco Località Colle San Clemente, 28.

Appartamento sito al piano terra con cantine al piano seminterrato.

Gli impianti sono autonomi.

Diritti di 1/6 di Piena Proprietà su:

Locale rimessa, sita in Montefalco Località Colle San Clemente, 28.

Capanna ad uso rimessa posta al piano terra..

L'abitazione è unica, ma si compone di due unità immobiliari catastali ed è composta al piano terra da ingresso-soggiorno, cucina, studio, bagno soggiorno-cucina, disimpegno, bagno, ripostiglio e due camere; quattro locali cantina al piano seminterrato.

La rimessa è posta al piano terra in aderenza all'abitazione.

Altezza interna mt. 2,75 Superficie calpestabile residenziale mq 60,22; superficie cantine mq 62,50; superficie rimessa mq 15,20.

Superficie Commerciale Vendibile complessiva mq 105,25.

Estremi catastali: Comune di Montefalco

Catasto Fabbricati

Foglio 12 particella 171 sub. 1 cat. A/4, classe 2°, consistenza vani 2,5 , Rendita € 104,58.

Foglio 12 particella 171 sub. 2 cat. A/4, classe 2°, consistenza vani 4 , Rendita € 167,33.

Foglio 12 particella 314 cat. C/6, classe 1°, consistenza mq 15 , Rendita € 18,59.

Valore di mercato della Proprietà allo stato attuale:

€ 48.647,00 per l'intero; i diritti pignorati corrispondono a € 11.734,25 (euro Undicimilasettecentotrentaquattro/25)

Quadro riassuntivo delle trascrizioni pregiudizievoli e delle iscrizioni da cancellare (o restringere) al momento del trasferimento della proprietà immobiliare

- Verbale di pignoramento immobili trascritto all'Agenzia delle Entrate in data 14/09/2020 ai numeri 3190/2328
- Verbale di pignoramento immobili trascritto all'Agenzia delle Entrate in data 17/12/2021 ai numeri 5542/4487

Titolo abilitativo legittimante l'opera:

- Concessione Edilizia n. 14 del 09/02/1990.

Altre informazioni utili:

E' l'abitazione principale dell'esecutato f

80

LOTTO DI VENDITA N.4

Diritti di 1/1 di Piena Proprietà su:

Terreni agricoli, siti in Montefalco Località Colle San Clemente.

Catasto Terreni

Foglio 12 particella 109 – uliveto, classe 3°, superficie 2.880 mq, R.D. € 6,99 R.A. € 2,23.

Foglio 12 particella 358 – seminativo arbor 3°, superficie 550 mq, R.D. € 2,14 R.A. € 2,41.

Foglio 12 particella 678 – uliveto, classe 3°, superficie 1.919 mq, R.D. € 4,66 R.A. € 1,49.

Foglio 12 particella 679 – uliveto, classe 3°, superficie 31 mq, R.D. € 0,08 R.A. € 0,02.

Totale superficie 5.380 mq, R.D. € 13,87 R.A. € 6,15

Diritti di 1/5 di Piena Proprietà su:

Terreni agricoli, siti in Montefalco Località Colle San Clemente.

Catasto Terreni

Foglio 23 particella 20 – seminativo, classe 3°, superficie 2.900 mq, R.D. € 11,26 R.A. € 13,48.

Foglio 23 particella 94/A – seminativo, classe 3°, superficie 2.000 mq, R.D. € 7,77 R.A. € 9,30.

Foglio 23 particella 94/B – vigneto, classe 3°, superficie 2.000 mq, R.D. € 6,80 R.A. € 6,71.

Foglio 23 particella 94/C – uliveto, classe 2°, superficie 5.340 mq, R.D. € 22,04 R.A. € 11,03.

Foglio 23 particella 141/A – vigneto, classe 3°, superficie 2.000 mq, R.D. € 6,80 R.A. € 6,71.

Foglio 23 particella 141/B – uliveto, classe 2°, superficie 2.360 mq, R.D. € 9,74 R.A. € 4,88.

Totale superficie 16.600 mq, R.D. € 64,41 R.A. € 52,11

Diritti di 3/20 di Piena Proprietà su:

Terreni agricoli, siti in Montefalco Località Colle San Clemente.

Catasto Terreni

Foglio 23 particella 83 – pascolo arb, classe 1°, superficie 730 mq, R.D. € 0,71 R.A. € 0,26.

Foglio 23 particella 85 – uliveto, classe 1°, superficie 5.345 mq, R.D. € 32,44 R.A. € 13,80.

Totale superficie 6.075 mq, R.D. € 33,15 R.A. € 14,06

Valore di mercato della Proprietà allo stato attuale:

€ 27.481,00 per l'intero; i diritti pignorati corrispondono a € 9.097,65 (euro Novemilanovantasette/65)

Quadro riassuntivo delle trascrizioni pregiudizievoli e delle iscrizioni da cancellare (o restringere) al momento del trasferimento della proprietà immobiliare

- Verbale di pignoramento immobili trascritto all'Agenzia delle Entrate in data 14/09/2020 ai numeri 3190/2328
- Verbale di pignoramento immobili trascritto all'Agenzia delle Entrate in data 17/12/2021 ai numeri 5542/4487

Altre informazioni utili:

I terreni sono liberi.

LOTTO DI VENDITA N.5

Diritti di 1/2 di Piena Proprietà su:

Abitazione attualmente collabente, sita in Foligno via Isolabella, 1.

Appartamento sito al piano secondo con cantina al piano terra di un edificio su tre piani; con diritti di proprietà pari a 6/48 su parti comuni, vano scala, passaggi e corte.

Attualmente l'immobile è **inagibile** a seguito degli eventi sismici del 2016 nel Centro Italia.

L'unità immobiliare, come previsto dal progetto di ristrutturazione, si sviluppa al piano secondo e sarà composta da ingresso-soggiorno, disimpegno, w.c., studio, camera, terrazzo e balcone; cantina al piano terra.

Altezza interna mt. 3,05 nell'appartamento; mt. 3,20 la cantina; Superficie calpestabile residenziale mq 44,25; terrazzo e balcone mq 18,20; cantina mq 8,90.

Superficie Commerciale Vendibile mq 59,86.

Estremi catastali: Comune di Foligno

Catasto Fabbricati

Foglio 200 particella 49 sub. 13 cat. F/2 (appartamento)

Foglio 200 particella 49 sub. 9 cat. F/2 (parti comuni)

Foglio 200 particella 997 sub. 3 cat. F/21, 78 mq (corte)

Valore di mercato della Proprietà allo stato attuale:

€ 10.481,00 per l'intero; i diritti di ½ corrispondono a **€ 5.240,50** (euro Cinquemiladuecentoquaranta/50)

Quadro riassuntivo delle trascrizioni pregiudizievoli e delle iscrizioni da cancellare (o restringere) al momento del trasferimento della proprietà immobiliare

- Verbale di pignoramento immobili trascritto all'Agenzia delle Entrate in data 15/12/2021 ai numeri 34276/25172

Titolo abilitativo legittimante l'opera:

Fabbricato antecedente al 1942; non ci sono titoli edilizi.

Altre informazioni utili:

E' in corso pratica per riparazione danni sisma accedendo a contributi pubblici.

LOTTO DI VENDITA N.6

Diritti di 1/1 di Piena Proprietà su:

Abitazione attualmente collabente, sita in Foligno via Isolabella, 1.

Appartamento sito al piano primo con cantina al piano terra di un edificio su tre piani; con diritti di proprietà pari a 12/48 su parti comuni, vano scala, passaggi e corte.

Attualmente l'immobile è **inagibile** a seguito degli eventi sismici del 2016 nel Centro Italia.

L'unità immobiliare, come previsto dal progetto di ristrutturazione, si sviluppa al piano primo e sarà composta da ingresso-soggiorno, disimpegno, w.c. e due camere; cantina al piano terra.

Altezza interna mt. 3,15 nell'appartamento; mt. 3,20 la cantina; Superficie calpestabile residenziale mq 59,75; cantina mq 7,85.

Superficie Commerciale Vendibile mq 78,34.

Estremi catastali: Comune di Foligno

Catasto Fabbricati

Foglio 200 particella 49 sub. 10 cat. F/2 (appartamento)

Foglio 200 particella 49 sub. 9 cat. F/2 (parti comuni)

Foglio 200 particella 997 sub. 3 cat. F/21, 78 mq (corte)

Valore di mercato della Proprietà allo stato attuale:

€ 13.807,00 (euro Tredicimilaottocentosette/00)

Quadro riassuntivo delle trascrizioni pregiudizievoli e delle iscrizioni da cancellare (o restringere) al momento del trasferimento della proprietà immobiliare

- Verbale di pignoramento immobili trascritto all'Agenzia delle Entrate in data 15/12/2021 ai numeri 34276/25172

Titolo abilitativo legittimante l'opera:

Fabbricato antecedente al 1942; non ci sono titoli edilizi.

Altre informazioni utili:

E' in corso pratica per riparazione danni sisma accedendo a contributi pubblici.

Spoletto, lì 28 giugno 2023

L'esperto

Geom. Sandro Giontella

